



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

--- **RESOLUCIÓN: 202 (DOSCIENTOS DOS).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 0140/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en contra de la sentencia de catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez de Primera Instancia Mixto del Noveno Distrito Judicial, con residencia en Tula, Tamaulipas, dentro de los autos del expediente 068/2021, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y a la Acción Reivindicatoria ejercitada en vía de Reconvención; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO:** La resolución recurrida concluyó con los puntos resolutivos que a la letra dicen:-----

“ - - PRIMERO.- Sobre la base de las razones esgrimidas en el considerando propositivo de esta sentencia culminatoria, es concluyente que la parte accionante \*\*\*\*\* , no probó los elementos constitutivos de su acción incoada; mientras que la demandada \*\*\*\*\* , compareció a juicio a defender sus derechos.-----

- - - SEGUNDO.- No ha procedido este enjuiciamiento ORDINARIO CIVIL DE PROPIEDAD POR USUCAPIÓN DE MALA FE, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de la C. \*\*\*\*\* , a quien se absuelve de las prestaciones reclamadas a su cargo.-----

- - - TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer conforme a derecho corresponda.-----

- - - CUARTO.- No se hace especial condena en costas, por estimar que ninguno de los contendientes se condujo con temeridad o mala fe, debiendo cada uno sufragar los que hubiere erogado.-----

- - - QUINTO.- Se notifica a las partes que de conformidad al Acuerdo 40/2018, pronunciado por el Consejo de la Judicatura del Supremo Tribunal

de Justicia en el Estado, con fecha doce (12) de diciembre del año próximo pasado ( 2018 ), que una vez concluido el presente asunto contarán con noventa ( 90 ) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

- - - QUINTO.- Asimismo, con fundamento en el acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020, emitidos por el pleno del Consejo de la Judicatura del Estado, se hace la aclaración que la firma electrónica cuenta con la misma validez que la firma autógrafa, para los efectos legales correspondientes.-----

- - - NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. [...]”.

--- **SEGUNDO:** Notificadas de la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, inconformes ambas partes promovieron recurso de apelación en su contra, el que se les tuvo por admitido en ambos efectos al actor principal mediante proveído de trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022); y, a la demandada, actora en la reconvención, por acuerdo de doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veintiuno (21) de marzo del dos mil veintitrés (2023), 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 veintidós (22) de marzo siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando 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:** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----



--- **SEGUNDO:** La parte actora expresó sus conceptos de agravio por escrito presentado el doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022), visible a fojas de la 10 a la 21 del presente Toca, los que consisten en lo que enseguida se transcribe:-----

**“AGRAVIOS:**

**PRIMERO.-** CAUSA AGRAVIO AL SUSCRITO, EL CONSIDERANDO TERCERO Y PUNTOS RESOLUTIVOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO, DE LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE HOY SE RECURRE, TODA VEZ QUE, EL INFERIOR VULNERÓ LOS ARTÍCULOS 373 Y 392 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO, EL HOY RECURRENTE OFRECIÓ COMO PRUEBAS DE SU INTENCIÓN, LAS SIGUIENTES: PRUEBA CONFESIONAL A CARGO DE LA DEMANDADA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
A LA CUAL, EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA LE RECONOCIÓ VALOR Y ALCANCE PROBATORIO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 392 Y 393 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EN LA CUAL, LA DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONISTA ADMITIÓ QUE SÍ CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
PORQUE ES COMERCIANTE, PERO AMISTAD ENTRE NOSOTROS, NO; QUE RECONOCE QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE LITIGIO, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA OFICINA DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL CON SEDE EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, BAJO LA SECCIÓN \*DE FECHA 12 DE ABRIL DE 1995 A SU NOMBRE; QUE RECONOCE QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 396.79 METROS CUADRADOS; QUE RECONOCE QUE EL REFERIDO INMUEBLE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*, CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SÍ, QUE NO RECONOCE HABER ADQUIRIDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE LITIGIO, CON FECHA 3 DE FEBRERO DE 1995, DE LA SEÑORITA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, CALIFICADA DE LEGAL CONTESTÓ, YA QUE NO RECUERDO EXACTAMENTE SI FUE EL PRIMERO DE ABRIL, PERO FUE EN EL AÑO DE 1995 QUE LE COMPRÉ A LA SEÑORITA \*\*\*\*\*Y FIRMAMOS ESCRITURAS; Y QUE SE LE DEMANDÓ POR SER LA PERSONA QUE

ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMO PROPIETARIA EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, QUE SÍ YO SOY LA DUEÑA Y ESTÁ COMPROBADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PUESTO QUE AHÍ YA NO HAY MÁS DUEÑOS, DE ESA FORMA SE ESTÁ COMPROBANDO QUE SOY LA DUEÑA LEGALMENTE, COMO SE MENCIONA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, QUE RECONOCE USTED QUE EL INMUEBLE MATERIAL DEL PRESENTE JUICIO SE ENCUENTRA ACTUALMENTE LIBRE DE GRAVÁMENES EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ PORQUE LA SEMANA PASADA SOLICITÉ UNA LIBERTAD DE GRAVAMEN DE MI TERRENO, ESE DE LA CALLE\*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE TULA TAMAULIPAS, LO SOLICITÉ PORQUE QUERÍA CHECAR QUE ESTÉ BIEN LEGALMENTE TODO EN MI TERRENO. CONFESIONAL EXPRESA, CONSISTENTE EN LA QUE REALIZÓ LA PROPIA DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONISTA, \*\*\*\*\* AL DAR CONTESTACIÓN A LOS PUNTOS 3, 7, 8, 9, 14 Y 15 DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE SU ESCRITO CONTESTATORIO DE DEMANDA, TODA VEZ QUE, CASI EN SU TOTALIDAD SE CONCRETA A MANIFESTAR RESPECTO DE TALES PUNTOS, QUE NO SE NIEGAN NI SE AFIRMAN POR NO SER HECHOS PROPIOS, CONTRARIANDO LO QUE ES DISPUESTO POR EL NUMERAL 258 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO. A LA ANTERIOR PROBANZA, SE LE OTORGA VALOR PROBATORIO AL TENOR DE LOS ARTÍCULOS 306 Y 393 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO. DOCUMENTALES PÚBLICAS CONSISTENTES EN:

A).- COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA RELATIVA AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TULA, TAMAULIPAS DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, BAJO LA SECCIÓN\*\*\*\*\* , A NOMBRE DE \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

B).- CONSTANCIA RELATIVA AL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EXPEDIDO POR EL DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS.

C).- COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO DE LA FINADA \*\*\*\*\*

D).- COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE DEFUNCIÓN DE LA FINADA \*\*\*\*\*



E).- RECIBO DE PAGO DE PREDIAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO, LIQUIDADADO 1-2020 AL 6-2022, RESPECTO DEL DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD.

F). - CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL DE FECHA 16 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EXPEDIDA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD.

G).- CONSTANCIA DE FECHA 8 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE, DESDE EL DIA 17 DE DICIEMBRE DE 1989, EL SUSCRITO TIENE EL NEGOCIO DENOMINADO "\*\*\*\*\*" , UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD.

H).- CONSTANCIA EXPEDIDA POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, EXPEDIDA POR EL INGENIERO \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE AGENTE COMERCIAL TULA, EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE EL C. \*\*\*\*\* TIENE CONTRATO A PARTIR DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2006, EN TARIFA 02 DE USO GENERAL Y SIN ADEUDOS VIGENTES.

I).- COMPROBANTE DE PAGO DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A NOMBRE DE \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD.

J).- CONSTANCIA EXPEDIDA A FAVOR DE \*\*\*\*\* , POR EL MÉDICO VETERINARIO ZOOTECNISTA \*\*\*\*\* , RESPECTO DE LA APERTURA INICIAL DEL ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE \*\*\*\*\* DENOMINADA \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*" .

K).- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL DE FECHA 21 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EN LA QUE SE HACE CONSTAR LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE, \*\*\*\*\* .

L).- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL DE FECHA 21 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EXPEDIDA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, RELATIVA A LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE \*\*\*\*\* .

M).- COPIA CERTIFICADA DEL ATESTADO DEL REGISTRO CIVIL RELATIVA A \*\*\*\*\* .

A ESTAS DOCUMENTALES DESCRITAS CON ANTELACIÓN EL JUZGADOR LES CONCEDIÓ VALOR PROBATORIO PLENO DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 324, 325, EN RELACIÓN CON EL 397 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL

ESTADO. **DOCUMENTAL PÚBLICA** EN VÍA DE INFORME, CONSISTENTE EN EL OFICIO RENDIDO POR EL C. DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DEL R. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS, A FIN DE QUE INFORMARA AL JUZGADO SI \*\*\*\*\* HA PAGADO IMPUESTO PREDIAL O, EN SU CASO, DESDE QUÉ FECHA HA PAGADO DICHO IMPUESTO, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD, ELQUE FUE RENDIDO MEDIANTE OFICIO DE FECHA 15 DE JUNIO DEL AÑO 2022, MEDIANTE EL CUAL SE INFORMÓ QUE EL PREDIO CONTROLADO CON LA CLAVE CATASTRAL \*\*\*\*\* CON SUPERFICIE DE 397.00 METROS CUADRADOS SE ENCUENTRA A NOMBRE DE \*\*\*\*\* , CON UN ADEUDO DESDE 1996, A DICHO INFORME DE AUTORIDAD SE LE OTORGA VALOR EN ATENCIÓN A LO QUE ESTABLECE EL NUMERAL 412 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO. **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, CONSISTENTE EN LA QUE DEBIÓ REALIZAR EL MÉDICO VETERINARIO ZOOTECNISTA \*\*\*\*\* RESPECTO DE LA CONSTANCIA DE FECHA 25 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, A ESTA PROBANZA EL INFERIOR NO LE OTORGÓ VALOR PROBATORIO ALGUNO, EN VIRTUD DE QUE OBRA CONSTANCIA EN AUTOS DE QUE EL REFERIDO PROFESIONAL NO COMPARECIÓ EN LA FECHA Y HORA SEÑALADA A EFECTO DE RATIFICAR EL CONTENIDO Y FIRMA DE LA CITADA CONSTANCIA, ESTO, SEGÚN CONSTANCIA QUE OBRA EN AUTOS DEL CUADERNO DE PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA, AGREGA EL SUSCRITO QUE RESPECTO DE ESTA PROBANZA, JAMÁS FUE NOTIFICADO EL RATIFICANTE DE REFERENCIA, PARA QUE COMPARECIERA AL LOCAL QUE OCUPA EL JUZGADO, LO QUE DESDE LUEGO, ME CAUSA UN IMPORTANTE AGRAVIO, TODA VEZ QUE EL SUSCRITO ENTREGÓ Y PAGÓ EL DERECHO PARA TRAER EL EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\* DEL ÍNDICE DEL PROPIO JUZGADO, Y EL MISMO LE FUE ENTREGADO AL LICENCIADO \*\*\*\*\* , YA EFECTO DE DEMOSTRAR LO ANTERIOR, SOLICITO SE GIRE ATENTO OFICIO A DICHA INSTITUCIÓN BANCARIA PARA QUE INFORME SI FUE PAGADO EL OFICIO CON NÚMERO DE EXPEDIENTE \*\*\*\*\*.

**RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** CONSISTENTE EN LA QUE HICIERON LOS SEÑORES \*\*\*\*\* , CONSTANCIA QUE OBRA AGREGADA A LOS AUTOS DEL CUADERNO DE PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA, DE FECHA 8 DE JUNIO DEL AÑO 2022, A ESTA PRUEBA SE LE OTORGA VALOR PROBATORIO DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL NUMERAL 398 DEL



CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO. **DOCUMENTAL PRIVADA**, CONSISTENTE EN EL CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CELEBRADO ENTRE LA SEÑORA \*\*\*\*\*VIUDA DE \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , CON FECHA 10 DE ENERO DE 1988, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TULA, TAMAULIPAS. A ESTA PROBANZA SE LE CONCEDE VALOR PROBATORIO PLENO, EN ATENCIÓN A LO QUE DISPONEN LOS NUMERALES 398, 401, 402, 404, 405 Y 406 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO. **INSPECCIÓN JUDICIAL**, CONSISTENTE EN LA QUE SE DEBERÍA PRACTICAR EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\* , DEL ÍNDICE DEL JUZGADO, DE LA CUAL MEDIANTE AUTO ADMISORIO DE PRUEBAS, SE LE DIJO AL SUSCRITO QUE EL MISMO SE ENCONTRABA EN EL ARCHIVO JUDICIAL, QUE SE PODRÍA ORDENAR VÍA OFICIO, SU DEVOLUCIÓN, PREVIO PAGO DE DERECHOS RESPECTIVOS; HACIÉNDOSE CONSTAR QUE LA REFERIDA INSPECCIÓN NO FUE DESAHOGADA POR FALTA DE INTERÉS DEL ACTOR, POR TANTO, NO SE LE OTORGÓ VALOR PROBATORIO ALGUNO, EN RAZÓN DE QUE LA MISMA SOLO FUE ANUNCIADA, NO DANDO LA PARTE ACTORA, EL SEGUIMIENTO A LA MISMA, LO QUE, DESDE LUEGO, RESULTA ERRÓNEO, TODA VEZ QUE, EL HOY APELANTE LLEVÓ EL ORDEN DE PAGO AL BANCO SANTANDER QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ZONA CENTRO DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS Y LE ENTREGÓ LA COPIA DEBIDAMENTE SELLADA POR LA INSTITUCIÓN BANCARIA DE REFERENCIA AL LICENCIA \*\*\*\*\* , EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ACUERDOS CIVIL Y FAMILIAR DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA MIXTO DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, Y A EFECTO DE ACREDITAR LO ANTERIOR, SOLICITO SE GIRE ATENTO OFICIO A LA REFERIDA INSTITUCIÓN BANCARIA A EFECTO DE QUE INFORME EN QUÉ FECHA SE PAGÓ LA TRAÍDA DEL REFERIDO EXPEDIENTE DEL ARCHIVO JUDICIAL DEL ESTADO. **PRUEBA TESTIMONIAL**, LA QUE ESTUVO A CARGO DE \*\*\*\*\* , ATESTES QUE FUERON UNIFORMES EN SUS CONTESTACIONES AL INTERROGATORIO QUE LES FUE FORMULADO, EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA LE CONCEDIÓ VALOR PROBATORIO EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 409 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO. **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, PROBANZA QUE EL INFERIOR LE CONCEDIÓ VALOR PROBATORIO EN TÉRMINO DE LO

DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 324, 325, 392 Y 397 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO. **PRESUNCIONAL, LEGAL Y HUMANA**, CONCEDIÉNDOLE EL INFERIOR VALOR PROBATORIO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 385, 386, 411 DEL ORDENAMIENTO LEGAL ADJETIVO, NO OBSTANTE EL VALOR CONCEDIDO A LAS ANTERIORES PROBANZAS POR EL INFERIOR, NO DICTÓ SENTENCIA DEFINITIVA FAVORABLE A LA AQUI IMPETRANTE, POR TODO ELLO, LO JUSTO ES QUE DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES APUNTADAS DEBE REVOCARSE LA SENTENCIA RECURRIDA, DADO QUE SE HAN CONCLUCADO TODOS Y CADA UNO DE LOS NUMERALES INDICADOS EN LINEAS QUE ANTECEDEN Y EL PRINCIPIO DE IGUALDAD DE LAS PARTES EN EL PROCESO, POR LO QUE EN MÉRITO DE LOS ARGUMENTOS PIDO A USTEDES, SEÑORES MAGISTRADOS DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, REVOCAR LA SENTENCIA DEFINITIVA IMPUGNADA.

**SEGUNDO.-** CAUSA AGRAVIO AL SUSCRITO RECURRENTE EL CONSIDERANDO QUINTO Y PUNTOS RESOLUTIVOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA IMPUGNADA, TODA VEZ QUE EL INFERIOR CONCLUCA EN PERJUICIO DEL SUSCRITO EL NUMERAL 112 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, DADO QUE, EL HOY INCONFORME EN MI DEMANDA INICIAL DEMANDÉ DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, ELLO FUE ASÍ, EN VIRTUD DE QUE EL AQUÍ RECURRENTE NO CELEBRÓ NINGÚN TRATO CON LA SEÑORA \*\*\*\*\* , TODA VEZ QUE, DE ACUERDO CON EL CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRA VENTA CELEBRADO CON FECHA 10 DE ENERO DE 1988, ENTRE \*\*\*\*\* Y EL HOY APELANTE, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE\*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS, POR LO QUE A LA PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA MARCADA CON EL NÚMERO 7 DE LA SENTENCIA DEFINITIVA APELADA CON EL NÚMERO 19 DEL ESCRITO DE OFRECIMIENTO DE PRUEBAS, PUES LA SENTENCIA DEFINITIVA RECURRIDA NO RESULTA SER CLARA, PRECISA Y CONGRUENTE CON LA DEMANDA, SU CONTESTACIÓN, RECONVENCIÓN Y CON LAS DEMÁS PRETENSIONES DEDUCIDAS OPORTUNAMENTE EN EL LITIGIO, ES PRECISAMENTE QUE, EL HOY OCURSANTE LIMITÓ SU ACTUACIÓN A LO ESTRICAMENTE INDISPENSABLE EN EL DESARROLLO DEL PROCESO PARA HACER POSIBLE LA PRONTA RESOLUCIÓN DEL MISMO Y QUE,





ADEMÁS, EL HOY ACTOR Y DEMANDADO RECONVENCIONISTA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; OFRECIÓ PRUEBAS CONTUNDENTES, COMO FUERON: LA  
CONFESIONAL DE POSICIONES, LA CONFESIONAL EXPRESA, LA  
DOCUMENTAL PÚBLICA LA DOCUMENTAL PÚBLICA “B”, LA  
DOCUMENTAL PÚBLICA LA DOCUMENTAL PÚBLICA PÚBLICA PÚBLICA  
PÚBLICA PÚBLICA LA DOCUMENTAL PÚBLICA “E”, LA DOCUMENTAL LA  
DOCUMENTAL PÚBLICA LA DOCUMENTAL LA DOCUMENTAL PÚBLICA “J”,  
LA DOCUMENTAL LA DOCUMENTAL PÚBLICA “L”, LA DOCUMENTAL LA  
DOCUMENTAL PÚBLICA EN VÍA DE INFORME, LA RATIFICACIÓN DE  
CONTENIDO Y FIRMA, RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA,  
DOCUMENTAL PRIVADA, INSPECCIÓN JUDICIAL (QUE EL SUSCRITO EN  
SU OPORTUNIDAD PAGÓ EN EL BANCO SANTANDER QUE SE  
ENCUENTRA UBICADO EN LA ZONA CENTRO DE CIUDAD TULA,  
TAMAULIPAS, QUE DEBERÍA PRACTICARSE EN LOS AUTOS DEL  
EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL A CARGO DE LOS  
SEÑORES \*\*\*\*\*; INSTRUMENTAL DE  
ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL, EN SU DOBLE ASPECTO DELEGAL Y  
HUMANA, CON TODAS ESTAS PROBANZAS, EL SUSCRITO ACREDITÓ  
PLENAMENTE TODOS Y CADA UNO DE LOS HECHOS CONTENIDOS EN  
MI DEMANDA Y CONTESTACIÓN A LA DEMANDA RECONVENCIONAL,  
POR LO QUE EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA, VULNERÓ EN  
PERJUICIO DEL HOY INCONFORME EL PROPIO NUMERAL 112  
FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO. AL  
REFERIRSE EL INFERIOR AL ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROCEDENCIA O  
IMPROCEDENCIA DE LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES, CON VISTA EN  
LAS PRUEBAS APORTADAS O DEL DERECHO ALEGADO, SI EL PUNTO  
ADISCUCIÓN NO AMERITA PRUEBA MATERIAL, RESULTANDO, A TODAS  
LUCES CONTRARIO A LO QUE DISPONE EL NUMERAL 736 DEL CÓDIGO  
SUSTANTIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EL CUAL DISPONE QUE:  
“EL QUE HUBIERE POSEÍDO BIENES INMUEBLES POR EL TIEMPO Y  
CON LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR ESTE CÓDIGO PARA  
ADQUIRIRLOS POR PRESCRIPCIÓN, PUEDE PROMOVER JUICIO ENTRE  
EL QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO DE ESTOS BIENES EN EL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SE DECLARE  
QUE LA PRESCRIPCIÓN SE HA CONSUMADO, Y QUE HA ADQUIRIDO,  
POR ENDE, LA PROPIEDAD”, ADEMÁS EL INFERIOR VULNERÓ LOS  
NUMERALES 682, 686, 693, 721, 723, 724, 729, FRACCIONES I, III, IV, 730  
FRACCIÓN III, 736, 737 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, POR  
ENDE, EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA VIOLÓ TAMBIÉN LO QUE

DISPONEN LOS ARTÍCULOS 1480, 1521, 1523, 1540, 1541 Y 1542, TODOS DEL CÓDIGO SUSTANTIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, TODA VEZ QUE LOS MISMOS NO CUBREN APLICACIÓN AL CASO QUE NOS OCUPA, DADO QUE SE INSISTE POR MI PARTE QUE, CON TODAS Y CADA UNA DE LAS PROBANZAS INDICADAS PRECEDENTEMENTE SE ACREDITAN TODOS Y CADA UNO DE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE MI ACCIÓN, POR LO QUE, EN SU OPORTUNIDAD, SOLICITO SE REVOQUE LA SENTENCIA DEFINITIVA IMPUGNADA.

**TERCERO.-** DE IGUAL MANERA, CAUSA AGRAVIO AL SUSCRITO, EL CONSIDERANDO QUINTO Y PUNTOS RESOLUTIVOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA COMBATIDA, DADO QUE, EL INFERIOR REFIERE QUE LA PRESENTE ACCIÓN DE JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, COMO HECHO NOTORIO EL EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\* , RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACIÓN, PROMOVIDO POR \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , TAMBIÉN EN CONTRA DE LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ESTOS DOS ÚLTIMOS, EN SU CARÁCTER DE (TERCEROS INTERESADOS), HACIÉNDOSE MENCIÓN QUE, DEL REFERIDO EXPEDIENTE, DEVIENE LA CAUSA GENERADORA DEL PRESENTE INMUEBLE EN LITIGIO; ESTO, ATENDIENDO A LO SEÑALADO POR EL TESTIGO \*\*\*\*\* , QUIEN, ESPECÍFICAMENTE A LAS PREGUNTAS 5, 6, 7, 8, 9, Y 10 FORMULADAS EN EL INTERROGATORIO DE PREGUNTAS EXHIBIDO POR EL ACTOR Y QUE, AQUÍ DOY POR REPRODUCIDAS POR ECONOMÍA PROCESAL, QUE ESPECÍFICAMENTE A LA RESPUESTA DE LA PREGUNTA (5) CINCO, CONTESTÓ: “NO SEÑOR, PROBLEMAS NO HAY, NO ES PROBLEMA, SE ESTÁ BATALLANDO POR UN TERRENO QUE ESTÁ EN LA CALLE\*\*\*\*\* , DONDE EL SEÑOR LUIS OLVERA LO COMPRÓ, PRIMERO A LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y LA SEÑORA \*\*\*\*\* , SE LO COMPRÓ A LA SEÑORITA \*\*\*\*\*”.- ADVIRTIÉNDOSE QUE SE TRATA DEL MISMO BIEN, Y QUE, EN EL REFERIDO EXPEDIENTE \*\*\*\*\* , LÍNEAS ARRIBA YA DESCRITO, SE PRONUNCIÓ SENTENCIA CON FECHA 20 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2006, LA QUE SE DECLARÓ IMPROCEDENTE, Y QUE UNA VEZ QUE FUERON DEBIDAMENTE NOTIFICADAS LAS PARTES, LA ACTORA \*\*\*\*\* INTERPUSO RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA MISMA, RESOLVIÉNDOSE EN SEGUNDA INSTANCIA,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

MEDIANTE EL TOCA CIVIL NÚMERO \*\*\*\*\*MEDIANTE LA CUAL SE DEJA VER QUE SE ORDENÓ LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN RAZÓN AL LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, AL SER UN PROCEDIMIENTO PROCESAL, Y QUE LOSEFECTOS DE REPONER EL PROCEDIMIENTO FUERON A FIN DE QUE LA ACTORA AMPLIE SU DEMANDA O LA RECONVENCIÓN CONTRA LAS PERSONAS QUE FORMEN EL LITISCONSORCIO NECESARIO, QUE EN EL JUICIO EN COMENTO LO SON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ COMO EL LICENCIADO\*\*\*\*\* NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*, EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE SOLEDAD DE GRACIANO SÁNCHEZ, SAN LUIS POTOSÍ; OBSERVÁNDOSE DEL REFERIDO EXPEDIENTE QUE NO SE HA DADO EL CUMPLIMIENTO DEBIDO, O SEA LLAMAR A JUICIO AL CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ COMO EL LICENCIADO\*\*\*\*\* NOTARIO PÚBLICO \*\* EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE SOLEDAD DE GRACIANO SÁNCHEZ, SAN LUIS POTOSÍ Y QUE EN EL PRESENTE CASO, LO QUE INTERESA ES DILUCIDAR EL DERECHO DE LA C. \*\*\*\*\* , QUE ES EL MOTIVO DE ESTE CONTROVERTIDO, ASÍMISMO SE OBSERVA EN EL EXPEDIENTE EN COMENTO, AUTO DE CADUCIDAD DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2008, MISMO QUE NO HA SIDO NOTIFICADO A LAS PARTES CONTENDIENTES; DE LA MISMA FORMA SE OBSERVA DEL MENCIONADO EXPEDIENTE, QUE LOS LITISCONSORTES MENCIONADOS NO HAN SIDO LLAMADOS A JUICIO COMO EN DERECHO CORRESPONDE.- DE TAL MANERA QUE ESTE ÓRGANO DE LA JURISDICCIÓN SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA RESOLVER SOBRE EL PRESENTE JUICIO, DADO QUE NO ES DABLE CONSIDERAR QUE ALGUNA DE LAS PARTES TENGA LA RAZÓN SOBRE LA POSESIÓN O DOMINADOR DE LA COSA Y SEÑOR DE ELLA, ES DECIR, EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, AL ESTAR DE POR MEDIO, POR UNA PARTE, LA VENTA REALIZADA A FAVOR DEL AHORA PROMOVENTE C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* EN FECHA 10 DE ENERO DE 1988, POR LA C. \*\*\*\*\* , EN LA QUE FIRMÓ A SU RUEGO, LA C. \*\*\*\*\* NO OBSERVÁNDOSE LOS RECIBOS DE PAGO RESPECTIVOS QUE SE MENCIONAN EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CITADO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.- ASÍ MISMO, POR OTRA PARTE, SE REALIZÓ LA VENTA DEL MISMO BIEN A LA C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , A FAVOR DE LA AHORA DEMANDADA \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, FORMALIZADO POR LA C. \*\*\*\*\* A FAVOR DE LA AHORA DEMANDADA \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*, DEJÁNDOSE VER COMO YA SE DIJO, QUE LA CAUSA GENERADORA DEL INMUEBLE MOTIVO DE ESTE LITIGIO, SE ENCUENTRA SIN RESOLVER DENTRO DEL EXPEDIENTE \*\*\*\*\* , RELATIVO A JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACIÓN, PROMOVIDO POR \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ TAMBIÉN EN CONTRA DE LOS CC \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , DENTRO DEL CUAL NO HAN SIDO LLAMADOS A JUICIO LOS LITISCONSORTES, ENTRE ELLOS, LA C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (TERCERA INTERESADA) Y PARTE DEMANDADA EN ESTE JUICIO, Y QUE DENTRO DEL EXPEDIENTE QUE, POR EFECTO NOTORIO Y POR SER NECESARIO SE TRAJO A LA VISTA, A FIN DE NO LESIONAR EL DERECHO HUMANO DE TERCEROS INTERESADOS A JUICIO; POR TODO LO ANTERIOR ES QUE NO SE PUEDE ENTRAR AL ESTUDIO DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES, POR EXISTIR CONFUSIÓN DE DERECHOS, TAL Y COMO LO SEÑALA EL NUMERAL 1480 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR, TODO LO ANTERIOR ADUCIDO POR EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA, RESULTANDO COMPLETAMENTE FALSO, TODA VEZ QUE, CON FECHA 30 DE JUNIO DEL AÑO 2005, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , DIO CONTESTACIÓN A LA DEMANDA ENTABLADA EN SU CONTRA EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* HIZO SU CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON FECHA 30 DE AGOSTO DEL AÑO 2005 Y EL C. LICENCIADO\*\*\*\*\* NO FUE POSIBLE EL EMPLAZAMIENTO, EN VIRTUD QUE FALLECIÓ CON FECHA 18 DE ABRIL DEL AÑO 2007, SEGÚN LA RAZÓN ASENTADA POR LA ACTUARIA LICENCIADA \*\*\*\*\*

REFIERE EL INFERIOR COMO ARGUMENTO DE MAYOR ABUNDAMIENTO, EL CUAL TIENE QUE VER CON EL ESTUDIO OFICIOSO DE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN EJERCITADA, ESTA AUTORIDAD SENTENCIADORA ADVIERTE QUE, EN SU DEMANDA EL ACTOR DEL JUICIO ALEGÓ EN TODO MOMENTO UNA POSESIÓN DE MALA FE, EN RAZÓN DE QUE NO CUENTA CON JUSTO TÍTULO PARA USUCAPIR. SIN EMBARGO, ESTE ÓRGANO DE LA JURISDICCIÓN NO COMPARTE EL HECHO DE QUE EL ACTOR DEL PLEITO SEA UN POSEEDOR DE MALA FE, COMO ASÍ SE OSTENTÓ EN TODA LA NARRATIVA DE SU PROMOCIÓN INICIAL, ESTO, ATENDIENDO LO NARRADO LÍNEAS ANTERIORES RESPECTO DEL EXPEDIENTE DE SEGUNDA INSTANCIA MEDIANTE EL TOCA CIVIL NÚMERO \*\*\*\*\* MEDIANTE EL CUAL SE DEJA VER QUE SE ORDENÓ LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

RAZÓN AL LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, AL SER UN PRESUPUESTO PROCESAL, DEDUCIDO DEL EXPEDIENTE CIVIL NÚMERO \*\*\*\*\* , RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACIÓN PROMOVIDO POR \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ TAMBIÉN, EN CONTRA DE LOS CC \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ESTOS DOS ÚLTIMOS, EN SU CARÁCTER DE (TERCEROS INTERESADOS), Y SE DICE LO ANTERIOR EN MÉRITO DE QUE ES POR DEMÁS INCONCUSO PARA EL JUEZ QUE ESTAS LÍNEAS SUSCRIBE QUE EL INMUEBLE MOTIVO DE ESTE JUICIO SU TÍTULO SE ENCUENTRA VICIADO ESTO, SEGÚN LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN QUE SE PRETENDE AHORA ELEVAR A RANGO DE DERECHO REAL DE PROPIEDAD.- CONCLUSIÓN QUE SE MANTIENE EN IDENTIDAD JURÍDICO-SUSTANCIAL CON LOS CRITERIOS EMITIDOS POR SU PRODUCTOR TÉCNICO CORRESPONDIENTE, CUYO RUBRO, TEXTO Y SÍNTESIS INFORMAN: CINCO TESIS JURISPRUDENCIALES QUE AQUÍ DOY POR REPRODUCIDAS, COMO SI A LA LETRA LO FUEREN, EN OBVIO DE INÚTILES REPETICIONES, MISMAS QUE HAGO MÍAS EN TODO AQUELLO QUE BENEFICIE AL SUSCRITO, POR LO QUE EN MÉRITO DE LO ANTERIOR PIDO A USTEDES SEÑORES MAGISTRADOS DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA EN EL ESTADO, REVOCAR LA SENTENCIA DEFINITIVA IMPUGNADA EN EL CONSIDERANDO QUINTO Y PUNTOS RESOLUTIVOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE SE COMBATE”.

--- La parte demandada, actora en la reconvención, formuló sus disensos mediante escrito presentado el siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022), visible a fojas de la 31 a la 39 del presente Toca, los que consisten en lo que enseguida se transcribe:-----

**“AGRAVIOS**

**PRIMERO AGRAVIO.-** Causa agravio la resolución que se combate respecto al RESOLUTIVO TERCERO. - Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer conforme a derecho corresponda..., en relación con los argumentos vertidos por el Juez de origen en su CONSIDERANDO QUINTO:- (Lo transcribe).

Ello causa perjuicio a mi patrocinada, toda vez que, si bien el juez de origen declara improcedente la acción ejercitada por el C. \*\*\*\*\* sobre

juicio ordinario de prescripción positiva de mala fe, también lo es que no se pronuncia sobre la reivindicación que solicitó mi patrocinada vía reconvención, (se aclara debe quedar intocado el punto de improcedencia de la usucapión por no controvertirse en este medio de impugnación), es decir, el a quo basa su determinación de no estudio de las pruebas aportadas por mi patrocinada \*\*\*\*\* para acreditar sus pretensiones vía excepción y acción reconvencional, en un hecho que señala como notorio, (sobre un expediente caducado hace más de 13 años, “\*\*\*\*\*”, relativo a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACION”, siendo que en nuestra legislación el termino ordinario para el ejercicio de una acción y/o actuación judicial por prescripción negativa es de 5 años “artículo 1508 de Código Civil de Tamaulipas[1]”), lo cual agravia a mi patrocinada.

Ello es así, ya que dicho hecho notorio en primer parte, surgió de una prueba ofrecida por el actor de origen al haber solicitado una inspección judicial dentro del juicio en estudio sobre el expediente antes citado, medio de convicción que como se puede apreciar en la propia resolución que se combate no fue desahogada por falta de interés jurídico de su oferente, en tal virtud, el juez instructor no puede perfeccionar dicha probanza, posiblemente sin conceder, hubiese sido más factible que en uso de sus facultades para mejor proveer lo hubiera hecho cosa que no realizó.

Asimismo, causa agravio que aduzca la responsable en su sentencia, que por dicho juicio caducado hace más de 13 años, exista duda en la calidad de dueño de mi patrocinada \*\*\*\*\* como legítima propietaria del inmueble en litigio, debidamente identificado, ya que basta con remitirnos a la escritura correspondiente a nombre de ésta, la cual actualmente no se ha anulado y sigue inscrita y vigente ante el registro público de la propiedad.

En esa tesitura, el juez de origen causó un perjuicio a mi patrocinada al no entrar al estudio de la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada vía reconvención por mi patrocinada, basándose para ello en el argumento de que “ la causa generadora del inmueble motivo de éste litigio, se encuentra sin resolver dentro del expediente \*\*\*\*\*”, relativo a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACION promovido por \*\*\*\*\* en contra d\*\*\*\*\*

así también en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*”, dentro del cual no ha sido llamada a juicio los litisconsortes entre ellos la C. \*\*\*\*\*”, (tercero interesada) y parte demanda en éste juicio”, siendo que dicho juicio tal como lo refiere la propia autoridad instructora caducó el diez de noviembre del dos mil ocho, es decir, hace aproximadamente 14 años.



Luego entonces, si el juez instructor declaró improcedente la acción de prescripción positiva de mala fe ejercitada por \*\*\*\*\* , debió en consecuencia, decretar la entrega del inmueble objeto del litigio a mi patrocinada por ser la legal propietaria.

Máxime que de autos se advierte que los medios de prueba aportados por el actor no son suficientes para acreditar la acción ejercitada, más aún en las contradicciones que a favor de la demandada emitieron los testigos ofrecidos por el propio actor que se desprenden de las diligencias correspondiente en las repreguntas que se les realizaron.

Sin embargo, al no ser el objeto del presente recurso dichas cuestiones, ya que la sentencia declaró improcedente tal acción, lo correspondiente es declarar procedente la acción reivindicatoria por la vía de reconvención que se ejercitó.

En consecuencia, esta autoridad de alzada debe dejar intocada la resolución que se combate respecto a la improcedencia, de la acción de prescripción positiva de mala fe ejercitada por \*\*\*\*\* , ya que no es materia de impugnación, y entrar al estudio de la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada vía reconvención por mi patrocinada \*\*\*\*\* declarándola procedente, en virtud de que con el material aportado, documental publica (escritura con la que acredita la propiedad) y testimoniales (con las cuales acredita la posesión que ostentaba ésta respecto al inmueble objeto de litigio, tal como se desprende de los atestes que obran en autos).

Se reitera, no son motivo de disenso la improcedencia de la acción ejercitada por \*\*\*\*\* sobre juicio ordinario de prescripción positiva de mala fe, respecto al inmueble objeto de litigio dentro del juicio en estudio, por lo que dicho aspecto debe quedar firme”.

--- **TERCERO:** Previo al estudio de los motivos de inconformidad que han quedado transcritos, se estima oportuno apuntar que en la situación de la especie la controversia suscitada entre las partes versa sobre la acción de usucapión que ejercitó \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y la acción reivindicatoria que en vía de reconvención promovió la demandada en contra del actor, sobre las cuales el juez de primer grado, en el considerando quinto, se pronunció de la siguiente manera:-----

“--- QUINTO:- Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva – como al efecto impone el artículo 112 fracción IV, del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad -, acto seguido se lleva a cabo el

análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material. Así las cosas, en el particular justiciable debe decirse que la acción de JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, incoada por el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, deviene en improcedente; esto tomando en consideración lo que señalan los numerales 1480, 1521, 1523, 1540, 1541 y 1542 que a la letra dicen: *ARTÍCULO 1480.- La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa. ARTÍCULO 1521.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento, forma solemne o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno, como acto jurídico, pero si como hecho jurídico, cuando concurren los elementos necesarios a fin de que se produzca tal supuesto. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado. ARTÍCULO 1523.- La nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no es confirmable ni prescriptible. ARTÍCULO 1540.- Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un bien, por una persona que ha llegado a ser propietaria de él en virtud de un acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, ARTÍCULO 1541.- Los efectos restitutorios de la nulidad se sujetarán a las reglas siguientes: I.- La restitución será absoluta, operando en forma retroactiva integral, para los actos instantáneos susceptibles de reposición; II.- La restitución será parcial, operando para el futuro en los actos de tracto sucesivo que no sean susceptibles de reposición. Si lo fueren se aplicará la regla anterior; III.- La restitución es inoperante respecto a las partes en los actos que implican situaciones irreparablemente consumadas. En este caso se aplicarán las reglas del enriquecimiento sin causa; IV.- La restitución de las prestaciones no podrá hacerse en perjuicio de terceros de buena fe, pero se aplicará lo dispuesto en la parte final de la fracción anterior, para evitar un enriquecimiento sin causa; V.- La restitución es inoperante respecto de situaciones jurídicas consolidadas por la prescripción positiva, respecto de una de las partes o de ambas. ARTÍCULO 1542.- Los efectos restitutorios consignados en el artículo anterior se aplicarán tanto en los*





casos de nulidad absoluta, como de nulidad relativa, salvo que para la primera, la ley prevenga expresamente que el acto no producirá efecto legal alguno.- Lo anterior es así, que una vez analizados los fundamentos antes descritos, así la presente Acción de JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, asimismo como HECHO NOTORIO para éste Juzgador el expediente civil número \*\*\*\*\* , relativo a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACION promovido por \*\*\*\*\* en contra d\*\*\*\*\*

\*\*\* así también en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , estos dos últimos en su carácter de ( TERCEROS INTERESADOS); haciéndose mención que del referido expediente, deviene la causa generadora del presente inmueble en litigio; esto atendiendo lo señalado por el TESTIGO \*\*\*\*\* , quien específicamente A LAS PREGUNTAS 5, 6, 7, 8, 9 y 10 FORMULADAS EN EL INTERROGATORIO DE PREGUNTAS EXHIBIDO POR EL ACTOR y que en seguida se transcriben contestó: 5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI ENTRE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* EXISTE ALGÚN PROBLEMA. Calificada de legal, contestó: no señor problemas no hay, no es problema es, se esta batallando por un terreno que esta en la \*\*\*\*\* , donde el Señor \*\*\*\*\* lo compro primero a la Señora \*\*\*\*\*viuda de Larena, y la Señora \*\*\*\*\* se lo compro a la Señorita \*\*\*\*\*.- 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN QUÉ FECHA LE COMPRÓ EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD, \*\*\*\*\* A LA SEÑORA \*\*\*\*\* . Calificada de legal, contestó: en 10 de enero de 1988.- 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN QUÉ FECHA LE COMPRÓ \*\*\*\*\* A LA SEÑORITA \*\*\*\*\* EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contestó: le compro el 3 de febrero de 1995.- 8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIÉN ES LA PERSONA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA INSCRITA COMO PROPIETARIA EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. Calificada de legal, contestó: la Señora \*\*\*\*\*.- 9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DESDE QUÉ FECHA TIENE LA POSESIÓN \*\*\*\*\* , RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contestó: desde el 10 de enero de 1988.- 10.- QUE DIGA EL

TESTIGO SI SABE QUÉ SUPERFICIE TOTAL TIENE EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contestó: 396.79 metros Cuadrados.- Específicamente a la respuesta de la pregunta (5) cinco contestó. “ no señor problemas no hay, no es problema es, se esta batallando por un terreno que esta en la \*\*\*\*\* , donde el Señor \*\*\*\*\* lo compro primero a la Señora \*\*\*\*\* , y la Señora \*\*\*\*\* se lo compro a la Señorita \*\*\*\*\*”.- Advirtiéndose, que se trata del mismo bien, y que en el referido expediente \*\*\*\*\* , líneas arriba ya descrito, se pronunció sentencia con fecha veinte del mes de septiembre del dos mil seis, la que se declaro improcedente, y que una vez que fueron debidamente notificadas las partes, la actora \*\*\*\*\* , interpuso recurso de apelación en contra de misma; resolviéndose en Segunda Instancia mediante el TOCA CIVIL NUMERO \*\*\*\*\* mediante la cuál se deja ver que se ordenó LA REPOSICION DEL PROCEDIMIENTO, en razón al LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, AL SER UN PRESUPUESTO PROCESAL, y que los efectos de reponer el procedimiento fueron a fin de que la actora amplié su demanda o la reconvencción contra las personas que formen el litisconsorcio necesario, que en el juicio en comento los son: los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ COMO EL LICENCIADO FELIX GAITAN INFANTE, NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECIOCHO EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE SOLEDAD GRACIANO SANCHEZ SAN LUIS POTOSÍ, observándose del referido expediente que no se ha dado el cumplimiento debido; o sea llamar a juicio a los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ASÍ COMO EL LICENCIADO \*\*\*\*\* , NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECIOCHO EN EJERCICIO EN LA CIUDAD DE SOLEDAD GRACIANO SANCHEZ SAN LUIS POTOSÍ, y que en el presente caso lo que interesa es dilucidar el derecho de la C. \*\*\*\*\* , que es el motivo de éste controvertido, asimismo se observa en el expediente en comento, AUTO DE CADUCIDAD DE FECHA DEZ DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL OCHO, mismo que no ha sido notificado a las partes contendientes; de la misma forma se observa del mencionado expediente que los LITISCONSORTES mencionados no han sido llamados a juicio como en derecho corresponde.- De tal manera que éste órgano de la jurisdicción se encuentra impedido para resolver sobre el presente juicio, dado que no es dable considerar que alguna de las partes tenga la razón, sobre la posesión o dominador de la cosa y señor de ella, es decir, en concepto de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

propietario, al estar de pormedio por una parte la venta realizada a favor del ahora promovente C. \*\*\*\*\* , en fecha diez de enero de mil novecientos noventa y ocho, por la C. \*\*\*\*\* , en la que firmo a su ruego la C. \*\*\*\*\* no observándose los recibos de pago respectivos que se mencionan en la CLAUSULA TERCERA del citado CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.- Asimismo por otra parte, se realizó la venta del mismo bien a la C. \*\*\*\*\* , mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA, formalizado por la C. \*\*\*\*\* a favor de la ahora demandada \*\*\*\*\*; dejándose ver como ya se dijo que la causa generadora del inmueble motivo de éste litigio, se encuentra sin resolver dentro del expediente \*\*\*\*\* , relativo a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACION promovido por \*\*\*\*\* en contra d\*\*\*\*\* así también en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , dentro del cuál no ha sido llamada a juicio los litisconsortes entre ellos la C. \*\*\*\*\* , (tercero interesada) y parte demanda en éste juicio; y que dentro del expediente que POR HECHO NOTORIO y por ser necesario se trajo a la vista, a fin de no lesionar el derecho humano de terceros interesados a juicio; por todo lo anterior es que no se puede entrar al estudio de las pruebas aportadas por las partes, por existir confusión de derechos tal y como lo señala el numeral 1480 del Código Civil en vigor. - - - - - Ahora bien, como argumento de mayor abundamiento el cual tiene que ver con el estudio oficioso de la procedencia de la acción ejercida, ésta autoridad sentenciadora advierte que en su demanda, el autor del juicio alegó en todo momento una posesión de Mala fe en razón de que no cuenta con justo Título para usucapir; Sin embargo, éste órgano de la jurisdicción no comparte el hecho de que el actor del pleito sea un poseedor de Mala fe, como así se ostentó en toda la narrativa de su promoción inicial, esto atendiendo lo narrado líneas anteriores respecto del expediente Segunda Instancia mediante el TOCA CIVIL NUMERO \*\*\*\*\* mediante la cuál se deja ver que se ordenó LA REPOSICION DEL PROCEDIMIENTO, en razón al LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, AL SER UN PRESUPUESTO PROCESAL, deducido del expediente civil número \*\*\*\*\* , relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE DONACION promovido por \*\*\*\*\* en contra

d\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\* así también en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y  
 \*\*\*\*\*, estos dos últimos en su carácter de ( TERCEROS  
 INTERESADOS ); y se dice lo anterior en mérito de que es por demás  
 inconcuso para el juez que éstas líneas suscribe que el inmueble motivo  
 de este juicio su Título se encuentra viciado esto según la causa  
 generadora de la posesión que se pretende ahora elevar a rango de  
 derecho real de propiedad. Conclusión que se mantiene en identidad  
 jurídico-sustancial con los criterios emitidos por su productor técnico  
 correspondiente, cuyo rubro, texto y síntesis informan:

*POSESION EN CONCEPTO Y A TITULO DE PROPIETARIO  
 EQUIVALENCIA ENTRE ESTAS EXPRESIONES.- [...].*

*Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXIX, página  
 5316. Tercera Sala. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NO ES  
 SUFICIENTE REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN  
 SINO QUE DEBE ACREDITARSE PLENAMENTE MEDIANTE LAS  
 PRUEBAS IDÓNEAS EN ATENCIÓN A LA CAUSA QUE SE INVOCA.  
 [...].*

*Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 80,  
 Séptima Parte, página 23, Sala Auxiliar. Nota: Los artículos 767, 1087,  
 1088 y 1092 citados, corresponden a los diversos 768, 1153, 1154 y 1158,  
 respectivamente, del Código Civil de Chihuahua publicado el 30 de  
 noviembre de 1973.- JUSTO TÍTULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR  
 (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO). [...].*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I,  
 junio de 1995, página 330, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis XXII.  
 J/1; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su  
 Gaceta, Novena Época, Tomo I, junio de 1995, , página 330, Tribunales  
 Colegiados de circuito, tesis XXII. J/1; vease la ejecutoria en la página  
 331 de dicho tomo. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS  
 SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION APTA PARA LA. [...]  
 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO. [...].*

--- Por otra parte, resulta improcedente entrar al estudio, de la demanda  
 reconvencional de JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO,  
 interpuesto por la demandada y actora reconvencional C. \*\*\*\*\*  
 en contra del C. \*\*\*\*\*  
 actor y demandado reconvencionalista.-----

--- Por lo que, atento a la línea de pensamiento esgrimida  
 precedentemente, es incuestionable la falta de acreditación por parte del



accionante de los supuestos normativos de procedencia delineados en los artículos 694, 695, 696, 729 y 730 fracción III, del código sustantivo civil vigente en la entidad; así los fundamentos y razonamiento expuestos en el Considerando que antecede, lo que propende a declarar de improcedente por infundada la acción de usucapión hecha valer, tal y como ya se había adelantado al inicio de este apartado propositivo; dado que existe una causa de imposibilidad jurídica para dictar una sentencia conforme a lo que se prevé en el artículo 113 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado; y por último, solo cabría agregar que en conformidad con el ordinal 131 fracción I, de la ley del proceder civil local, y derivado de que ninguno de los antagonistas se condujo con temeridad o mala fe, entonces no se hace especial condenación en costas, debiendo cada uno sufragar las que hubiere erogado. -----

--- Asimismo, atendiendo el sentido de la presente sentencia, se dejan a salvo los derechos de las partes para que promuevan por la vía y forma legal lo que en derecho corresponda. [...]”.

--- Como puede observarse de la lectura de la parte de la sentencia impugnada que ha quedado transcrita, en lo medular, el juez de primer grado consideró que era un hecho notorio, que en el expediente \*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de donación promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* se obtiene que la causa generadora de la posesión respecto del bien inmueble controvertido en el presente juicio es la misma que se ventila en dicho juicio de nulidad, esto es, que en ambos juicios se encuentra inmerso el mismo bien raíz, y que si bien en el citado expediente \*\*\*\*\* se dictó sentencia el veinte (20) de septiembre de dos mil seis (2006), en que se declaró improcedente el juicio de nulidad referido, dicha sentencia quedó insubsistente derivado de que se interpuso recurso de apelación en su contra por la actora, el que al resolverse, en el Toca \*\*\*\*\* se ordenó la reposición del procedimiento a efecto de que se integrara el litisconsorcio

pasivo necesario con el llamamiento a juicio de los CC.  
 \*\*\*\*\* y del Licenciado  
 \*\*\*\*\* sin que, citó el A quo, se haya dado cumplimiento a la  
 reposición ordenada, sino que, por acuerdo de diez (10) de noviembre de  
 dos mil dieciocho (2018) se decretó la caducidad de la instancia en dicho  
 juicio de nulidad, lo que, anotó, no ha sido notificado a los contendientes.  
 Y que, prosiguió el A quo, por un lado está la compraventa del bien  
 inmueble celebrada el diez (10) de enero de mil novecientos noventa y  
 ocho (1998) por \*\*\*\*\* como comprador y \*\*\*\*\*  
 como vendedora, firmando a su ruego la C. \*\*\*\*\*; y, por  
 otra parte, está la compraventa respecto del mismo bien inmueble,  
 concertada entre \*\*\*\*\* , como compradora, con la C.  
 \*\*\*\*\* , como vendedora; por lo que, en opinión del juez  
 de primer grado, se encuentra sin resolver la causa generadora en el  
 expediente \*\*\*\*\* , por lo cual, estimó que no podía entrar al estudio de los  
 medios de prueba aportados por las partes, ya que, concluyó, existe  
 confusión de derechos en términos de lo previsto por el artículo 1480 del  
 Código Civil vigente en el Estado. Que por ello, aunque el actor se ostente  
 como poseedor de mala fe, no podría reconocerse dicho carácter, porque  
 su título se encuentra viciado según la causa generadora de la posesión  
 que pretende elevar a derecho real de propiedad. En cuanto a la acción  
 reivindicatoria ejercitada en vía de reconvención, el juez de primer grado,  
 determinó que era improcedente entrar a su  
 estudio.-----

--- En desacuerdo con la decisión que adoptó el A quo en el fallo recurrido,  
 ambas partes expresan sus motivos de inconformidad, y de su lectura se  
 advierte que tanto el actor en lo principal como la demandada



reconventora, son coincidentes en atacar la parte de la sentencia en que el A quo concluyó que existe un hecho notorio, tal es el caso del expediente \*\*\*\*\* de su índice, relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de donación promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en que se controvertió el mismo bien inmueble que se ventila en este juicio. Así, en su agravio tercero el apelante que demandó la usucapión, refiere que es completamente falso lo que sostuvo el juez de primer grado como argumento para no entrar al estudio del fondo de la acción intentada, es decir, lo atinente al citado hecho notorio, puesto que, dice, la C. \*\*\*\*\* , quien fue llamada como litisconsorte, con fecha treinta (30) de junio de dos mil cinco (2005) dio contestación a la demanda que se tramitó bajo ese expediente; asimismo, el también llamado como listisconsorte, \*\*\*\*\* , contestó el treinta (30) de agosto de dos mil cinco (2005); en tanto que, al licenciado \*\*\*\*\* no fue posible emplazarlo, en virtud de que falleció el dieciocho (18) de abril de dos mil siete (2007), según se asentó en la constancia actuarial correspondiente. Y, por su parte la demandada en lo principal que reconvino la acción reivindicatoria, aduce que le agravia que no se haya analizado su acción, basándose el A quo en un expediente caducado hace más de trece años, el citado expediente \*\*\*\*\* , porque ese hecho notorio surgió de una prueba que ofertó el actor principal, pues solicitó una inspección judicial dentro de dicho expediente, pero como se advierte del propio fallo impugnado, esa prueba no fue desahogada por falta de interés del oferente, por lo cual, refiere la apelante, el juzgador natural no puede perfeccionar la prueba de mérito; aunado a que, le perjudica que se haya determinado que derivado de dicho juicio

caducado desde el diez (10) de noviembre de dos mil ocho (2008), como se cita en la sentencia recurrida, existe duda sobre la calidad de legítima propietaria que le asiste respecto del bien raíz materia de la controversia.-----

--- La parte de los agravios que expresan ambos apelantes, sobre el argumento que tomó en cuenta el A quo para fallar el asunto sometido a su consideración, tal es el caso del citado hecho notorio, amerita un estudio preferente y, conforme a la causa de pedir, se estima fundada.-----

--- En efecto, como se ha visto de los antecedentes aquí reseñados, el juez de primer grado, omitió el estudio tanto de la acción principal como de la reconveccional, argumentando que el bien inmueble que el actor pretende usucapir y la demandada busca reivindicar, es el mismo bien raíz sobre el cual versa el juicio de nulidad de contrato de donación tramitado ante su índice bajo el expediente \*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de donación promovido por\*\*\*\*\* en

contra de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en el que aunque se dictó sentencia el veinte (20) de septiembre de dos mil seis (2006), en que se declaró improcedente el referido juicio de nulidad, dicha sentencia quedó insubsistente derivado de que la parte actora interpuso recurso de apelación en su contra, en el que al resolverse, en el Toca \*\*\*\*\*se ordenó la reposición del procedimiento a efecto de que se integrara el litisconsorcio pasivo necesario con el llamamiento a juicio de los CC. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y del Licenciado

\*\*\*\*\* , sin que, citó el A quo, se haya dado cumplimiento a la reposición ordenada, sino que, por acuerdo de diez (10) de noviembre de





dos mil dieciocho (2018) se decretó la caducidad de la instancia en dicho juicio de nulidad, lo que, anotó, no ha sido notificado a los contendientes.--

--- Conforme a lo anterior, se obtiene que, como lo alegan los disidentes, es desacertada la decisión del A quo de omitir pronunciarse sobre el fondo del presente asunto, basándose al efecto en un hecho notorio, que hizo consistir en un juicio previamente tramitado ante el propio juzgado del conocimiento, en el cual, conforme el juzgador anotó en la sentencia recurrida, se ha decretado la caducidad de la instancia, pues al efecto este Órgano Colegiado considera que esa sola razón, es decir, el dictado de la caducidad en el citado expediente \*\*\*\*\* del índice del juzgado del conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 103, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, hace que la instancia se extinga y además, de acuerdo a la fracción III del diverso artículo 104 del mismo ordenamiento legal, trae como consecuencia que los actos procesales se tengan como no realizados, ni sus consecuencias, ni éstas se producirán, amén que sobre la misma controversia no podrá después invocarse lo actuado. Por lo que, al margen de lo que se alega por parte del actor, en cuanto a que los litisconsortes en el citado expediente \*\*\*\*\* ya produjeron contestación y lo que se asentó por el juez de primer grado en el sentido de que no se ha conformado debidamente el litisconsorcio, ni se ha notificado a los contendientes el auto de caducidad, pues de las constancias remitidas a esta Segunda Instancia no obra alguna que permita corroborar lo conducente; empero, ello no obsta para concluir que en el caso que se analiza, no nos encontramos ante un hecho notorio que incida en el resultado de la litis conformada en el expediente en que se actúa, pues el mismo juzgador natural dejó claro que el expediente a que hizo mención se encuentra

caducado. Aunado a lo cual, debe agregarse, en soporte a la determinación de que el asunto cuya notoriedad citó el A quo no tiene esa relevancia, que en ese expediente la litis versó sobre la nulidad de contrato de donación promovida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y del documento basal que agregó la demandada, aquí apelante, que reconviene la reivindicación, se aprecia que adquirió el bien por compraventa que celebró con \*\*\*\*\* , como vendedora, quien a su vez, adquirió ese bien mediante donación que a su favor otorgó \*\*\*\*\* en carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\* ; de ahí que la nulidad de mérito, en caso de que se hubiese decretado, incidiría respecto del contrato por el que adquirió la propiedad quien le vendió a la demandada \*\*\*\*\* ; sin embargo, no podría sin más, anular el contrato base de la acción reconventional ejercitada por la aquí apelante, ya que para esos casos deben observarse las disposiciones que al efecto preve nuestra legislación sustantiva civil, entre las que se encuentra el artículo 1540, que dispone que todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un bien, por una persona que ha llegado a ser propietaria de él en virtud de un acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, exceptuándose el caso de que se perjudiquen los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, pues en tal hipótesis se estará a lo dispuesto para la protección reconocida por este Código a dichos terceros.-----

--- Expuesto lo anterior, y quedando de manifiesto que es insostenible la razón que expresó el A quo para fallar en la forma en que lo hizo, esto es,



absteniéndose del estudio de la acción tanto principal como reconvenzional, ello da lugar a que éste Tribunal de Alzada, ante la inexistencia del reenvío reasuma jurisdicción para resolver integralmente la causa.<sup>1</sup>-----

--- Por cuestión de técnica jurídica se estudiará en primer lugar la acción de usucapión ejercida por el actor principal \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, pues de resultar probada tornaría innecesario el examen relativo a la acreditación de los elementos de la acción reivindicatoria ejercida en la reconvección por la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante.

--- En apoyo a lo expuesto se cita la tesis emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 1860, tomo XVIII, Agosto de 2003, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta que dice: -----

“USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción”.

--- Es conveniente apuntar que la prescripción adquisitiva o usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.-----

<sup>1</sup> Tesis: II.2o.152 C. “ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. La improcedencia de la acción, por falta de alguno de sus elementos, puede ser estudiada por el juzgador, aun de oficio, por tratarse de una cuestión de orden público.”

--- Así, conforme a lo dispuesto por el artículo 721 del Código Civil vigente en el Estado, la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.-----

--- En tanto que el artículo 682 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, dispone que es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce sobre el un poder de hecho; y el diverso 683 del mismo código sustantivo, señala que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien, el que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.-----

--- La **posesión derivada** es aquella que ejerce sobre la cosa una persona que no tiene excusa para ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión se ejerce precisamente en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta.-----

--- En cambio, la **posesión originaria** es precisamente aquella que se ostenta en concepto de dueño, mismo que implica que la persona que posee la cosa se conduce como su propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho.-----

--- Ahora bien, los artículos 694 y 697 del Código Civil vigente en el Estado, por su orden disponen: -----

“**Artículo 694.** Es poseedor de buena fe:



I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;

II.- El que ignora los vicios de su título; o

III.- El que ignora que su título es insuficiente.

La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo”.

“**Artículo 697.** Es poseedor de mala fe:

I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;

II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;

III.- El que sabe que su título es insuficiente;

IV.- El que sabe que título es vicioso;

V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien”.

--- Y, según lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado, la posesión necesaria para usucapir debe ser: -----

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

--- Por su parte el artículo 730 y el diverso 734 del Código Civil vigente en el Estado, por su orden, señalan: -----

“**Artículo 730.** Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se posean de mala fe.

“**Artículo 734.** La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”

--- De los citados artículos, conviene destacar lo que prevé la fracción I del artículo 729, referente a que **la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario**; sin que dicho precepto haga distinción alguna entre si la posesión es de buena o mala fe. De lo que se sigue que, para adquirir por prescripción es necesario demostrar que la posesión se adquirió y se disfruta en concepto de

propietario y tal requisito comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en dichos supuestos, probar que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí en sentido económico aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer, en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.-----

--- La expresión "*en concepto de propietario*" no tiene la connotación de que el poseedor deba ser legalmente el propietario y que deba tener el documento que lo acredite como tal; el poseedor debe tener la intención de convertirse en propietario y que esa intención se demuestre con la realización de una serie de hechos que lleven a la idea de todos, que su comportamiento es el de un propietario a título personal. Pero no es suficiente la intención de poseer como dueño ni la demostración de que el poseedor es el dominador de la cosa, es menester recalcar que, atento a lo que previene el artículo 729 del Código Civil, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; por lo que, el interesado está obligado a probar el acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, lo cual se traduce en la causa generadora de la posesión.-----

--- En efecto, el título suficiente para poseer se revela como la causa generadora de la posesión de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 696 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que además no debe entenderse sólo como el documento material en que se haga constar la adquisición de un bien o la transmisión de propiedad al actor, sino como lo ha interpretado la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y diversos Tribunales Colegiados de Circuito, es **el acto** o



**hecho jurídico** que produce consecuencias de derecho que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin que ello implique que dicho acto deba invariablemente constar en documento alguno.-----

--- Sirve de orientación la tesis aislada de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXXI, página 419, del rubro y texto siguiente: -----

“POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. El “concepto de dueño”, lleva implícita la exigencia de justificar la causa generadora de la posesión, como único medio adecuado para evitar que se prive de su derecho al propietario con título inscrito, por alguien que sólo en su fuero interno se considere propietario.”

--- El concepto de propietario se refiere tanto a la posesión jurídica, entendida como la detentación sustentada en un justo título que le confiera a una persona la facultad de retener una cosa para ejecutar actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de cosas que de facto le permite detentar la cosa.-----

--- Sobre el tema de que se trata, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la que deriva la jurisprudencia 1a./J.125/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 101, de rubro “PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).”, estableció que la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que señale la ley; así mismo precisó que

el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, con exclusión de los demás, pudiendo incluso tratarse de un acto o hecho lícito o ilícito, siempre y cuando se trate de poseedor originario que es el que puede usucapir.-----

--- Destacó que la **posesión originaria** puede ser **justa** o jurídica o **de hecho**, que la primera tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad, en tanto que la posesión de hecho, tiene como causa generadora una situación de hecho, pero que ambas (jurídica y de hecho) pueden producir la prescripción positiva; por lo que, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó (cinco o diez años, atendiendo en este caso al artículo 730 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas), deberá probar siempre la causa generadora de la posesión, lo que conduce a las siguientes vertientes:-----

--- A). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, precisamente porque en él se basa su pretensión.-----

--- B). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión.-----





--- C). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión.-----

--- Los anteriores razonamientos encuentran sustento en la jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal y de las consideraciones contenidas en la ejecutoria de la que la misma deriva, cuyas datos de identificación han quedado previamente citados, de rubro y texto siguientes: -----

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

--- Ahora bien, en la especie tenemos que ante el Juez de Primera Instancia, mediante escrito y anexos presentados el ocho (08) de octubre de dos mil veintiuno (2021), el señor \*\*\*\*\* ejerció acción de prescripción positiva en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclamó como prestaciones: -----

“A).- DE LA HOY DEMANDADA, \*\*\*\*\* , DEMANDO LA DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE A FAVOR DEL HOY ACTOR, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD DE TULA, TAMAULIPAS, MISMO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL INSTITUTO REGISTRAL DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, BAJO LA SECCIÓN

\*\*\*\*\* A FAVOR DE LA AQUÍ DEMANDADA, \*\*\*\*\* , CON SUPERFICIE TOTAL DE 396.79 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS) Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* QUE ES LA DE SU UBICACIÓN, DE CUYA POSESIÓN, ACTUALMENTE SOY TITULAR, POR HABERLO ADQUIRIDO MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CELEBRADO ENTRE \*\*\*\*\* Y EL SUSCRITO, CON FECHA 10 DE ENERO DEL AÑO 1988.

B).- POR LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DESCRITO E IDENTIFICADO EN EL INCISO QUE ANTECEDE Y QUE APARECE INSCRITO A FAVOR DE \*\*\*\*\* , COMO PROPIETARIA DE ESTE BIEN INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SE DECLARE QUE LA PRESCRIPCIÓN SE HA CONSUMADO Y QUE HE ADQUIRIDO, POR ENDE, LA PROPIEDAD.

C).- PARA QUE, COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, SE GIRE ATENTO OFICIO AL C. DIRECTOR DE LA OFICINA REGISTRAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS,



CON SEDE EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, INSCRITO  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A FIN DE QUE, PREVIA PROTOCOLIZACIÓN ANTE  
NOTARIO PÚBLICO SE INSCRIBA EN DICHA DEPENDENCIA Y SIRVA  
DE TÍTULO DE PROPIEDAD AL HOY ACTOR.

D).- POR EL PAGO DE LAS COSTAS Y GASTOS QUE SE ORIGINEN  
CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE LITIGIO QUE ME  
VEO EN LA IMPERIOSA NECESIDAD DE PROMOVER”

--- Lo anterior, bajo los siguientes hechos de demanda: -----

“... 1.- CON FECHA 10 DE ENERO DE 1988, CELEBRÉ CONTRATO  
PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL  
INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE  
\*\*\*\*\*TAMAULIPAS y QUE APARECE

COMO DE PROPIEDAD DE LA HOY DEMANDADA Y SE ENCUENTRA  
DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA CITADA DEPENDENCIA A NOMBRE  
DE LA AQUI DEMANDADA, BAJO LA SECCION  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , FUNGIENDO COMO TESTIGOS DE LA PROMITENTE  
VENDEDORA LOS SEÑORES  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

2.- LA HOY DEMANDADA, \*\*\*\*\* CON FECHA 3 DE FEBRERO  
DE 1995, ADQUIRIÓ DE LA SENORITA \*\*\*\*\*  
MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA EL REFERIDO INMUEBLE  
DE FORMA INDEBIDA, TODA VEZ QUE, EL NOTARIO PÚBLICO, ANTE  
EL CUAL SE LLEVÓ A CABO DICHO CONTRATO DE COMPRAVENTA  
TIENE SU RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE SOLEDAD DE GRACIANO  
SÁNCHEZ DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ; Y ADEMÁS DICHO:  
CONTRATO DE COMPRAVENTA SE REGISTRO HASTA EL DÍA 12 DE  
ABRIL DE 1995, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CON  
RESIDENCIA EN CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS, DE TAL MANERA  
QUE POSTERIORMENTE, CON FECHA 15 DE MAYO DEL AÑO 2021  
FUI ENTERADO POR \*\*\*\*\*QUE DICHO INMUEBLE  
SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL INSTITUTO CATASTRAL Y  
REGISTRAL DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, A NOMBRE DE  
\*\*\*\*\* , ES POR ELLO QUE DEMANDO A DICHA PERSONA.

3.- EL INMUEBLE DESCRITO PRECEDENTEMENTE PARA LOS  
EFECTOS DE SU IDENTIFICACIÓN TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL  
DE 396.79 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS,

SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS) Y LAS SIGUIENTES  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , Y DE CUYA POSESIÓN,  
ACTUALMENTE SOY TITULAR POR HABERLO ADQUIRIDO  
LEGITIMAMENTE MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE  
COMPRAVENTA, CELEBRADO CON FECHA 10 DE ENERO DE 1988,  
ENTRE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EL  
SUSCRITO.

4.- BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, EL HOY ACCIONANTE  
MANIFIESTA QUE EL ALUDIDO INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR EL  
SUSCRITO EN LA CANTIDAD DE \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL  
PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), MEDIANTE CONTRATO  
PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE  
\*\*\*\*\* Y EL SUSCRITO, CON FECHA 10  
DE ENERO DE 1988 Y DESDE LA REFERIDA FECHA LO HE VENIDO  
POSEYENDO EN CALIDAD DE PROPIETARIO, POSESIÓN QUE HA  
SIDO DE MALA FE, CONTINUA E ININTERRUMPIDAMENTE, POR LO  
QUE, DE ACUERDO CON LA LEY DE LA MATERIA HA OPERADO EN  
MI FAVOR LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y POR ENDE SOLICITO SE  
ME DECLARE JUDICIALMENTE PROPIETARIO RESPECTO DEL BIEN  
INMUEBLE EN LITIGIO.

5.- EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL MULTICITADO CONTRATO  
PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, AMBAS PARTES  
ESTABLECIERON COMO VALOR TOTAL Y DEFINITIVO RESPECTO  
DEL CITADO CONTRATO, LA CANTIDAD DE \$500,000.00  
(QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), DE LOS  
CUALES \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),  
FUERON CUBIERTOS CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DEL  
MULTICITADO CONTRATO y LOS RESTANTES \$400,000.00  
(CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), SERIAN  
CUBIERTOS DE LA SIGUIENTE MANERA UNA VEZ PACTADO EL  
IMPORTE DE LA OPERACIÓN, SERÍAN CUBIERTO DE LA SIGUIENTE  
MANERA: A).- LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100  
MONEDA NACIONAL), EL DÍA 25 DE JUNIO DE 1988. B).- LA  
CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA



NACIONAL), EL DIA 15 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1988. C).- LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), EL DIA 20 DE OCTUBRE DEL AÑO 1989. D).- LA CANTIDAD DE \$50,00.00 (CINCUENTA ,MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), EL DIA 28 DE NOVIEMBRE DE 1989. E).- LA CANTIDAD DE \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), EL DÍA 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1989, CANTIDAD QUE FUE ENTREGADA EL DIA QUE SERIA LA FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA.

6.- ES EL CASO QUE, EL SUSCRITO, DESDE EL DIA 10 DE ENERO DE 1988, HE POSEIDO EL BIEN INMUEBLE CUYA ." PRESCRIPCION HA OPERADO EN MI FAVOR, COMO SE ACREDITA CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y DADO QUE ACTUALMENTE TENGO LA POSESION DEL MISMO DESDE HACE MÁS DE 33 AÑOS.

7.- COMO LO ACREDITO CON EL ACTA DE NACIMIENTO DE LA HOY FINADA, \*\*\*\*\* QUIEN NACIÓ EN LA CIUDAD DE OCAMPO, TAMAULIPAS, CON FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 1897, SIENDO SUS SEÑORES PADRES \*\*\*\*\* SEGÚN SE DESPRENDE DEL REFERIDO ATESTADO DEL REGISTRO CIVIL QUE ME PERMITO ACOMPAÑAR AL PRESENTE OCURSO DE DEMANDA.

8.- SEGÚN SE ACREDITA CON LA RESPECTIVA ACTA DE DEFUNCIÓN, QUE ME PERMITO ACOMPAÑAR A ESTE ESCRITO DE DEMANDA, \*\*\*\*\* FALLECIÓ EN LA CIUDAD DE OCAMPO, TAMAULIPAS EL DIA 21 DE DICIEMBRE DE 1989.

9.- LA CARTA PODER QUE LE FUE OTORGADA A \*\*\*\*\* , CON FECHA 27 DE ENERO DE 1988, FUE REVOCADA DEJANDOLA SIN EFECTO LEGAL ALGUNO, CON FECHA 21 DE MARZO DE 1988, EN TANTO, LOS CONTRATOS DE DONACIÓN QUE FUERON CERTIFICADOS POR EL FEDATARIO PUBLICO \*\*\*\*\* RESIDENTE EN CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS FUERON CERTIFICADOS CON FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 1988, ES DECIR, CUANDO YA HABIA SIDO REVOCADA LA CARTA PODER A LA REFERIDA \*\*\*\*\*y LUEGO LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE DICHS CONTRATOS DE DONACIÓN FUERON HECHAS CON FECHA 31 DE ENERO DE 1995.

10.- POR OTRA PARTE, LA POSESIÓN DEL HOY ACTOR ES DE MÁS DE 33 AÑOS Y A LA FECHA EXCEDE DEL TÉRMINO DE LOS 10 AÑOS QUE, COMO MINIMO ESTABLECE LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 730 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y DADO QUE, CAREZCO DEL TITULO DE PROPIEDAD, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE, MATERIA DEL PRESENTE LITIGIO, A FIN DE REGULARIZAR ESTA SITUACIÓN DE PROPIEDAD, ME VEO PRECISADO A ENTABLAR ESTA DEMANDA EN CONTRA DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, QUIEN RESULTA SER LA PERSONA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMO PROPIETARIA EN EL CITADO INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, A FIN DE QUE SE DECLARE JUDICIALMENTE Y SE DECRETE QUE EL SUSCRITO SE HA CONVERTIDO EN PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, DEL TANTAS VECES CITADO INMUEBLE, DEMANDANDO, DESDE LUEGO Y PARA EL CASO DE OPOSICIÓN INFUNDADA DE LA CITADA DEMANDADA, EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE PUDIERAN ORIGINAR CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO.-

11.- AHORA BIEN, Y NO OBSTANTE, QUE EL HOY OCURSANTE HA REALIZADO GESTIONES EXTRAJUDICIALES ANTE LA HOY DEMANDADA PARA QUE ME OTORQUE LA ESCRITURA PÚBLICA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO E IDENTIFICADO EN LOS PUNTOS DE HECHOS QUE ANTECEDEN, PIDO SE ME DECLARE PROPIETARIO DEL MISMO, EN VIRTUD DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE QUE HA OPERADO A FAVOR DEL HOY ACCIONANTE, DADO QUE A LA ÚNICA PERSONA QUE ACTUALMENTE SE LE CONOCE COMO DUEÑO DEL MULTICITADO INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS, ES AL SUSCRITO, RAZÓN POR LA CUAL ME VEO EN LA IMPERIOSA NECESIDAD DE DEMANDAR A LA MULTICITADA SEÑORA \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , DADO QUE, SEGÚN SE DESPRENDE DEL NUMERAL 736 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EL CUAL ESTABLECE QUE EL QUE HUBIERE POSEIDO BIENES INMUEBLES POR EL TIEMPO Y LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR ESTE CÓDIGO PARA ADQUIRIRLOS POR PRESCRIPCIÓN, PUEDE PROMOVER JUICIO CONTRA EL QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO DE ESTOS BIENES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SE DECLARE QUE LA PRESCRIPCIÓN SE HA CONSUMADO Y



QUE HA ADQUIRIDO POR ENDE, LA PROPIEDAD", EN LA VIA Y FORMA PROPUESTAS.

12.- COMO LO ACREDITO CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, QUE ME FUE EXPEDIDO POR EL DIRECTOR DE LA OFICINA REGISTRAL, DEL INSTITUTO REGISTRAL y CATASTRAL DEL ESTADO, CON SEDE EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, RESPECTO DE LA FINCA NUMERO\*\*\*\*\*DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS, EN EL QUE CONSTA QUE DICHA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMENES, EL CUAL ME PERMITO ACOMPAÑAR A ESTE OCURSO DE DEMANDA.

13.- EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, LA SEÑORA \*\*\*\*\* , ENTREGO AL PROMITENTE COMPRADOR LA POSESIÓN FISICA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO EN VIRTUD DE LA FIRMA DEL MISMO.

14.- EN LA CLAUSULA SEXTA DEL ALUDIDO CONTRATO, LAS PARTES ESTABLECIERON QUE LOS DERECHOS POR LA ADQUISICION DEL INMUEBLE, Y HONORARIOS, CORRERIAN A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR.

15.- LA PROMITENTE VENDEDORA, SEÑORA \*\*\*\*\* , SE OBLIGÓ EN LA CLAUSULA OCTAVA A FORMALIZAR EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA, A FAVOR DEL HOY ACTOR O DE QUIEN YO DESIGNARA, EL DÍA EN QUE ASI LO SOLICITE EL SUSCRITO, Y QUE PREVIAMENTE DEBERIA ESTAR LIQUIDADO EL TOTAL DEL IMPORTE DE LA OPERACIÓN.

16.- EN LA CLÁUSULA DÉCIMA DEL REFERIDO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA AMBAS PARTES, MANIFESTARON QUE EN DICHO CONTRATO NO EXISTE ERROR, LESIÓN, DOLO, MALA FE O ALGÚN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA PRODUCIR LA RESICIÓN O NULIDAD DEL CONTRATO, EN VIRTUD DE QUE EL VALOR DE LA OPERACION ES EL JUSTO Y REAL, EN ATENCION A HABER MANIFESTADO PLENO CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE SE FORMALIZÓ".

--- Por su parte, la demandada, \*\*\*\*\* , una vez que fue llamada a juicio, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra por escrito presentado el cinco (05) de enero de dos mil veintidós (2022), en donde

negó las prestaciones reclamadas a su cargo, y en cuanto a los hechos los contestó en los siguientes términos: -----

**“... CONTESTACIÓN A LOS HECHOS**

1.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que con fecha 10 de enero de 1988 celebró contrato privado de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle\*\*\*\*\* de Tula, Tamaulipas, el cual aparece como de mi propiedad debidamente inscrito bajo la sección \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, fungiendo como testigos de la prominente vendedora los señores J\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y del prominente comprador los señores \*\*\*\*\*; al respecto he de manifestar, que es totalmente falso que el actor haya adquirido el inmueble de referencia el 10 de enero de 1988, ello es así, ya que cuando la suscrita en el año de 1995 en que adquirí dicho bien no se encontraba nadie en posesión material del mismo, tal como lo acreditaré en el momento procesal oportuno; en consecuencia, impugno el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de enero de 1988 en todas y cada una de sus partes, contenido, valor, alcance y eficacia legal que se le pretenda dar ya que como se manifiesta es falso que el actor haya entrado en posesión del citado inmueble a través de dicho documento en la fecha que refiere.

2.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa que la suscrita con fecha 3 de febrero de 1995 adquirí de la Señorita\*\*\*\*\* , mediante contrato de compraventa el referido inmueble de forma indebida, toda vez que, el notario público ante el cual se llevó el referido contrato tiene su residencia en la Ciudad de Soledad de Graciano Sánchez, del Estado de San Luis Potosí; y que además, dicho contrato se registró hasta el 12 de abril de 1995, en el registro público de la propiedad en Victoria, Tamaulipas, y que con posterioridad en fecha 15 de mayo del 2021 se enteró por \*\*\*\*\* , que el citado inmueble se encuentra inscrito en el instituto registral y catastral del Mante, Tamaulipas, a nombre de la suscrita, por lo que me demanda; al respecto he de manifestar, que no le asiste la razón al actor, ya que el contrato de compraventa por medio del cual adquirí la propiedad que refiere se encuentra ajustado a derecho, y el hecho de que se haya celebrado en la Ciudad de Soledad de Graciano





Sánchez, del Estado de San Luis Potosí, no le resta eficacia jurídica y mucho menos lo invalida, porque se realizó ante la fe de un notario público en el ejercicio de su función notarial y, la ley le confiere dicha facultad para actuar y dar fe de tales actos jurídicos; así como tampoco afecta su validez el hecho de que se haya inscrito dicha compraventa dos meses después de su celebración. Así mismo, es falso de que el actor se enterara en fecha 15 de mayo del 2021 que la suscrita soy la legítima propietaria, ya que éste siempre ha sabido que soy la dueña del inmueble que ahora pretende despojarme no obstante de que se le permitió que utilizara uno de los locales que conforman el bien objeto del presente litigio; es decir, dentro del bien inmueble en comento se encuentran 4 locales comerciales, de los cuales al actor se le permitió hacer uso de uno en el cual puso una \*\*\*\*\* y del que solo ha tenido la posesión desde hace aproximadamente 9 años, y no de los demás, ya que de los restantes apenas hace aproximadamente poco más de un año que se apoderó de ellos indebidamente, pero siempre en ambos casos ha ostentado una posesión precaria, y derivada en el caso del local que ha usado por aproximadamente 9 años, ya que mi hermano \*\*\*\*\* fue quien de buena fe le permitió hiciera uso de ese local donde puso una \*\*\*\*\* pero no se le transfirió el dominio, ya que el actor quiso comprarme por conducto de mi hermano el inmueble cosa a la que accedimos por lo que solo se le permitió usar el local de referencia ya que no se estaba usando, inicialmente pago una renta por uso del mismo, mas luego ya dejó de pagar, y ahora aprovechando de que se encuentra en posesión precaria y derivada del local de referencia, es que con artimañas pretende adquirir por medio de la prescripción positiva la totalidad del inmueble cuando nunca tuvo la posesión originaria ni siquiera del local que actualmente posee. No omito manifestar que el actor ha tenido con otras personas problemas similares.

3.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa que inmueble descrito para los efectos de su identificación tiene una superficie total de 396.79 (trescientos noventa y seis metros cuadrados, setenta y nueve decímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , y de cuya posesión, actualmente es propietario por haberlo adquirido legítimamente mediante contrato privado de promesa de compraventa celebrado con fecha 10 de enero de 1988 entre éste y la señora

\*\*\*\*\*; al respecto he de manifestar, que si bien es cierto la totalidad del inmueble es la que refiere el actor, ya que es la que consta la escritura correspondiente, también lo es que el actor jamás ha ostentado una posesión originaria respecto al inmueble de referencia, sino solo ha estado en uso y disfrute de uno de los cuatro locales que integran el bien objeto del presente juicio, el cual como ya se dijo es en el que tiene una \*\*\*\*\* y del cual mi hermano le permitió hiciera uso del mismo en hace aproximadamente 9 años, pero sin transferir el dominio de dicho local y mucho menos del predio entero; y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apodero de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio.

4.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa bajo protesta de decir verdad el citado inmueble lo adquirió por la cantidad de \$500,00.00 (quinientos mil pesos 00/100 m.n.) mediante contrato privado de promesa de compraventa celebrado con fecha 10 enero de 1988 entre este y la señora \*\*\*\*\*viuda \*\*\*\*\* y que desde la referida fecha lo ha venido poseyendo en calidad de propietario, posesión que ha sido de mala fe, continua e ininterrumpidamente, por lo que conforme a la ley ha operado a su favor la prescripción positiva y por ende solicita se le declare judicialmente propietario, respecto al multicitado bien objeto del presente litigio, al respecto he de manifestar, que no me consta que el actor haya pagado dicha cantidad ni que haya celebrado el contrato que refiere, lo que si me consta y es verídico, es que cuando la suscrita adquirí el inmueble citado este señor no estaba en posesión del mismo y eso fue en el año 1995, por lo que es mentira que desde 1988 haya entrado en posesión, ya que este entro en uso y disfrute del local que actualmente posee como \*\*\*\*\* hace aproximadamente 9 años en que mi hermano se lo permitió.

5.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, al respecto he de manifestar, que no es un hecho propio que haya pactado dicha cantidad por la compra del inmueble, sin embargo, es falso que mediante dicho contrato que ya fue impugnado el actor entró en posesión del multicitado bien, ya que como se ha expresado en el cuerpo del presente escrito, desde que adquirí el inmueble este señor no estaba en posesión del mismo y eso fue en el año 1995. Luego entonces, si el actor dice que con dicho contrato entro en posesión desde 1988 y en el caso concreto cuando la suscrita compre dicho inmueble en el año 1995 el demandante no poseía el mismo, ello tiene como consecuencia, que dicho documento en que basa su acción el SR \*\*\*\*\* no existía, lo que hace



presumir que dicho contrato lo elaboró después de dicha fecha siendo que la persona que supuestamente le prometió vender (y no le vendió) ya había fallecido y podría contradecir que en realidad dicha operación jamás se había llevado a cabo.

6.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que desde el 10 de enero de 1988 ha poseído el bien inmueble cuya prescripción ha operado en su favor, como se acredita en la cláusula quinta del contrato privado de promesa de compraventa, dado que tiene dicha posesión desde hace más de 33 años; al respecto he de manifestar como se ha venido expresando en párrafos anteriores, que es falso que el actor se encuentre poseyendo el citado inmueble desde el 10 de enero de 1988 basándose en el contrato que refiere, ello es así, ya que desde que adquirí el inmueble este señor no estaba en posesión del mismo y eso fue en el año 1995, éste entró en uso y disfrute del local donde tiene la \*\*\*\*\* hace aproximadamente 9 años cuando mi hermano ya mencionado en párrafo anterior, le permitió hacer uso del mismo, sin darle el dominio, lo que tiene como consecuencia, una posesión precaria y derivada que no le da la calidad de dueño al no ser esta originaria. Y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apodero de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio.

7.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser un hecho propio y no tienen que ver con la Litis la fecha de nacimiento de la persona que refiere.

8.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser un hecho propio y no tienen que ver con la Litis la fecha de defunción de la persona que refiere.

9.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que la carta poder que le fue otorgada a \*\*\*\*\* con fecha 27 de enero de 1988, fue revocada dejándola sin efecto legal alguno con fecha 21 de marzo de 1988, en tanto los contratos de donación que fueron certificados por el fedatario público \*\*\*\*\* notario público número \*\*\*, residente en Ciudad Victoria, Tamaulipas, fueron certificados con fecha 30 de noviembre de 1988, es decir, cuando ya había sido revocada la carta poder a la referida \*\*\*\*\* y luego la inscripción en el registro público de la propiedad de dichos contratos fueron hechos con fecha 31 de enero de 1995; al respecto manifiesto que ni se niega ni se afirma por no ser un hecho propio, sin embargo, no existe resolución al respecto que haya invalidado dichos contratos que refiere el actor, ya que no exhibe pruebas al respecto,

máxime que no fue en dichos actos jurídicos donde adquirí el bien inmueble objeto del presente juicio.

10.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que su posesión es de más de 33 años y a la fecha excede el termino de 10 años que como mínimo establece la fracción III del artículo 730 del código sustantivo civil vigente en el estado, para la prescripción positiva de mala fe y dado que carece de título de propiedad respecto al bien inmueble objeto del presente litigio, a fin de regularizar dicha situación, se ve impulsado a entablar esta demanda en contra de la suscrita por ser quien aparece como propietaria en el registro público de la propiedad, para efecto de que se declare judicialmente y se decrete que se ha convertido en propietario por prescripción positiva de mala fe del multicitado inmueble, y en caso de oposición se condene al pago de gastos y costas; al respecto he de manifestar, que no le asiste la razón al actor, ya que como se ha expresado en el cuerpo de la presente contestación de demanda es falso que el actor tenga en posesión del multicitado inmueble desde hace 33 años, así como tampoco tiene más de 10 años poseyendo el mismo, lo cierto es que tiene hace aproximadamente 9 años en posesión pero solo de un local de los cuatro que integran el total del bien y no en calidad de propietario, sino porque mi hermano le permitió hiciera uso de este y puso el actor una \*\*\*\*\*; y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apoderó de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio. En consecuencia, no se actualizan los supuestos que en la especie un establece la fracción III del artículo 730 del código sustantivo civil vigente en el estado, por lo que debe declararse improcedente el juicio promovido por el actor y que causa molestia a la suscrita.

11.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que no obstante de que ha realizado gestiones extrajudiciales ante la suscrita para que le otorgue la escritura del referido inmueble, solicita se le declare propietario del mismo, en virtud de la prescripción positiva de mala fe que ha operado a su favor, ya que es la única persona a la cual se le conoce como dueña del citado Inmueble en el municipio de Tula, Tamaulipas, razón por la cual se ve en la imperiosa necesidad de demandarme, dado que según se desprende del numeral 736 del código civil, "el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción puede promover juicio contra quien aparezca como propietarios de estos bienes en el registro público de la propiedad, a fin de que se declare que



la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad", en la vía y forma propuestas; al respecto he de manifestar, que es falso que me hay realizado gestiones extrajudiciales a fin de escriturarle a su favor, ya que éste sabe perfectamente que nunca adquirió dicho inmueble en calidad de dueño y menos en los términos y documentos que refiere, así como tampoco posee desde 1988 el mismo; siendo la única verdad que el actor entro en posesión solo de un local de los cuatro que integran el inmueble en litigio y de manera precaria y derivada, ya que mi hermano hace aproximadamente 9 años le permitió hiciera uso del mismo, pero sin transmitirle el dominio del bien, y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apoderó de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio. En tal virtud, no se acreditan los supuestos a que hace referencia el artículo que invoca, por lo que se debe de declarar improcedente el juicio que promueve por carecer de acción y de derecho para demandar.

12.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, manifiesto que efectivamente dicho inmueble se encuentra libre de gravamen.

13.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, el actor expresa, que en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa la señora \*\*\*\*\* le entregó la posesión física del bien inmueble objeto de referencia; al respecto he de manifestar, que es totalmente falso que se la haya transmitido la posesión mediante el contrato base de su acción y a que ha hecho referencia en su escrito inicial de demanda, ya que como se ha expresado en todo el cuerpo de la presente contestación, el demandante no tenía la posesión en el año de 1995 en que adquirí el inmueble objeto de litigio, ello es así, por que entré en posesión y solo de un local a partir desde hace aproximadamente 9 años en que mi hermano le permitió hiciera uso del mismo, más nunca le transfirió el dominio. Y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apodero de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio. Ello es así, ya que el actor citó a mi hermano en su domicilio para tratar de comprar el inmueble, a lo que se negó mi hermano pero si le permitió hiciera uso solo de un local donde puso una \*\*\*\*\*, pagando una cantidad mínima de inicio, ya después dejo de pagar, lo cual se acreditará en el momento procesal oportuno. No omito manifestar que hace aproximadamente cinco años junto con mi hermano tumbamos unas paredes de inmueble e hicimos algunas remodelaciones, cuando teníamos la posesión del bien objeto del presente litigio, y del cual fuimos despojados hace poco más de un año

por el señor \*\*\*\*\* , hechos que se acreditaran en el momento procesal oportuno.

14.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, ni lo niego ni lo afirmo por no ser un hecho propio. Lo que si manifiesto es que el actor no entró en posesión del inmueble objeto del litigio a través del contrato de promesa de compraventa base de su acción y menos en la fecha que dice 10 de enero de 1988, lo cierto es que entró en posesión y solo de un local hace aproximadamente 9 años en que mi hermano le permitió hiciera uso del mismo, más nunca le transfirió el dominio y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apoderó de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio.

15.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, ni lo niego ni lo afirmo por no ser un hecho propio. Lo que si manifiesto es que el actor no entró en posesión del inmueble objeto del litigio a través del contrato de promesa de compraventa base de su acción y menos en la fecha que dice 10 de enero de 1988, lo cierto es que entró en posesión y solo de un local hace aproximadamente 9 años en que mi hermano le permitió hiciera uso del mismo, más nunca le transfirió el dominio y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apodero de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio. NO OMITO MANIFESTAR, que hace aproximadamente año y medio el actor rompió candados de los otros tres locales que conforman el inmueble de lo cual nos dimos cuenta al ir al inmueble, por lo que volvimos poner candados nuevas y al regresar ya los había quitado de nuevo el actor, por lo que al intentar ponerlos nuevamente ya no nos permitió y como éste tiene antecedentes de violento es que ya no insistimos y nos retiramos.

16.- En cuanto a este hecho del escrito de demanda, ni lo niego ni lo afirmo por no ser un hecho propio. Lo que si manifiesto es que el actor no entró en posesión del inmueble objeto del litigio a través del contrato de promesa de compraventa base de su acción y menos en la fecha que dice 10 de enero de 1988, lo cierto es que entró en posesión y solo de un local hace aproximadamente 9 años en que mi hermano le permitió hiciera uso del mismo, más nunca le transfirió el dominio y de los otros tres locales restantes hace aproximadamente poco más de un año se apodero de ellos ilegalmente, ya que lo hizo de mutuo propio.

#### **EXCEPCIONES Y DEFENSAS**

a).- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO para demandarme, en virtud de que el actor carece de legitimación activa,



dado a que la acción que intenta es totalmente Improcedente por los motivos antes señalados.

b).- EXCEPCION Y DEFENSA CONSISTENTE en la falta de requisitos esenciales que se requieren para ser susceptibles de prescribir el bien inmueble objeto del litigio.

--- La demandada de que se trata reconvino al actor principal como prestaciones: "a).- La reivindicación de respecto del inmueble ubicado en la calle\*\*\*\*\* de Tula, Tamaulipas, el cual es de mi propiedad debidamente inscrito bajo la sección \*\*\*\*\*  
\*, el cual en el capítulo de hechos describiré. b).- La entrega material de la totalidad del Inmueble con sus frutos y accesorios. c).- El pago de daños y perjuicios ocasionados a la suscrita. d).- El pago de gastos y costas Judiciales que se originen con motivo de la Presente demanda", para lo cual expresó los siguientes hechos: -----

**"HECHOS**

1.- La suscrita soy propietaria de un bien inmueble ubicado en la calle\*\*\*\*\* de Tula, Tamaulipas, el cual es de mi propiedad, debidamente inscrito bajo la sección \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Acredito

la propiedad con la copia de la escritura correspondiente exhibida por el actor en su escrito inicial de demanda la cual hago mía en todas y cada una de sus partes.

2.- Cuando adquirí dicho Inmueble en el año 1995 el mismo no estaba bajo la posesión del señor \*\*\*\*\*.

3.- Hace aproximadamente 9 años el señor \*\*\*\*\* cito a mi hermano \*\*\*\*\*en su domicilio para tratar de que le vendiéramos el inmueble objeto del presente litigio, sin embargo mi hermano le dijo que no estaba en venta que lo único que podría hacer era

permitir que usara un local, de los cuatro que integran el citado inmueble, a cambio de una cantidad de dinero, sin transmitirle el dominio solo el uso sobre dicho local, por lo que \*\*\*\*\* puso una \*\*\*\*\* en dicho local.

4.- Hace aproximadamente año y medio cuando fuimos al inmueble nos percatamos que los candados de los otros tres locales que conforman el inmueble estaban rotos, por lo que volvimos poner candados nuevos y al regresar ya los había quitado de nuevo el señor \*\*\*\*\* , por lo que al intentar ponerlos nuevamente ya no nos permitió y como éste tiene antecedentes de violento es que ya no insistimos y nos retiramos esperando recapacitara.

Sin embargo, de repente y de la nada el señor \*\*\*\*\* demanda a la suscrita juicio de prescripción positiva de mala fe para adjudicarse el inmueble de mi propiedad, ello, sabiendo que no tiene derecho alguno, exhibiendo en su demanda un supuesto contrato de promesa de compraventa que jamás había exhibido ni mostrado no obstante que tuve en posesión el inmueble desde 1995 hasta aproximadamente un poco más de un año en que éste se apoderó totalmente del mismo.

No omito manifestar que hace aproximadamente cinco años junto con mi hermano tumbamos unas paredes del inmueble e hicimos algunas remodelaciones, cuando teníamos la posesión del bien objeto del presente litigio, y del cual fuimos despojados del bien objeto hace poco más de un año por el señor \*\*\*\*\* , hechos que se acreditaran en el momento procesal oportuno [...].”

--- Sobre dicha demanda reconvenzional, el actor principal negó su procedencia, y a los hechos que la fundan contestó y opuso excepciones en los siguientes términos: -----

“**HECHOS 1.-** ES VERDAD LO MANIFESTADO POR LA HOY DEMANDADA Y ACTORA RECONVENZIONISTA EN EL PUNTO CORRELATIVO DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA DEMANDA EN CONTESTACIÓN, TODA VEZ QUE PRECISAMENTE POR TAL CONCEPTO SE LE DEMANDÓ, DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL NUMERAL 736 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EL CUAL DISPONE QUE: "EL QUE HUBIERE POSEIDO BIENES INMUEBLES POR EL TIEMPO Y LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR ESTE CÓDIGO PARA ADUIRIRLOS POR PRESCRIPCIÓN, PUEDE PROMOVER JUICIO CONTRA EL QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO DE ESTOS BIENES EN EL





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE QUE SE DECLARE QUE LA PRESCRIPCIÓN SE HA CONSUMADO Y QUE HA ADQUIRIDO, POR ENDE, LA PROPIEDAD", Y EN ELLO DESCANSA MI EXCEPCIÓN Y DEFENSA.

2.- ES CIERTO EN PARTE LO ADUCIDO POR LA HOY DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONISTA EN EL PUNTO CORRELATIVO DE LA CONTRADEMANDA QUE SE CONTESTA, YA QUE EL INMUEBLE EN LITIGIO FUE ADQUIRIDO POR MI GRATUITA DEMANDANTE RECONVENCIONAL EN 1995, PERO ES COMPLETAMENTE FALSO QUE DICHO INMUEBLE NO ESTUVIERA BAJO LA POSESIÓN DEL SUSCRITO, DADO QUE SEGÚN SE ACREDITA CON EL RECIBO DE PAGO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO LIQUIDADO 1-2020 AL 6-2022. CON DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO CIUDAD TULA. TAMAULIPAS DE FECHA 25 DE ENERO DEL AÑO 2022; ASÍ COMO CON LA CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL, CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL DE FECHA 16 DE FEBRERO DEL AÑO 2022; CON LA CONSTANCIA EXPEDIDA POR LA LICENCIADA \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS, EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE DESDE EL DÍA 17 DE DICIEMBRE DE 1989 EL SUSCRITO TIENE UNA \*\*\*\*\* DENOMINADA \*\*\*\*\* UBICADA EN LA C\*\*\*\*\* , CON LA CONSTANCIA QUE ME FUE EXPEDIDA POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD DE FECHA 23 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE EL SUSCRITO CON DOMICILIO EN LA CALLE \*\*\*\*\* SE TIENE CONTRATADO A PARTIR DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2006 EN TARIFA 02 DE USO GENERAL Y SIN ADEUDOS VIGENTES, ASÍ COMO CON EL COMPROBANTE DE PAGO A NOMBRE DEL SUSCRITO, RELATIVO A LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS; CON LA CONSTANCIA EXPEDIDA A NOMBRE DE MI HIJO\*\*\*\*\*EXTENDIDA POR EL MÉDICO VETERINARIO ZOOTECNISTA, \*\*\*\*\* , DE FECHA 25 DE FEBRERO DEL AÑO 2022, EN LA QUE SE HACE CONSTAR LA APERTURA INICIAL DEL ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE \*\*\*\*\* DENOMINADO "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*", EL CUAL FUE DADO DE ALTA EN LAS OFICINAS RELATIVAS A RIESGOS SANITARIOS POR \*\*\*\*\* EN 1989, ACTUALMENTE SE ENCUENTRA DADO DE ALTA ANOMBRE DE MI HIJO

\*\*\*\*\* , CON EL NOMBRE DE \*\*\*\*\* , UBICADO EN LA CALLE\*\*\*\*\* ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TULA, TAMAULIPAS EN FECHA 10 DE JUNIO DEL AÑO 2020; CON LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA, SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE EL SUSCRITO CON FECHA 1o DE MARZO DE 1991, SE REGISTRÓ EN ESA DEPENDENCIA CON EL NOMBRE COMERCIAL DE "\*\*\*\*\*", UBICADO EN LA CALLE\*\*\*\*\* ZONA FATAULP CENTRO DE CIUDAD TULA, TAMAULIPAS Y CON LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL A NOMBRE DE MI HIJO\*\*\*\*\*CON FECHA DE INICIO DE OPERACIONES 12 DE ABRIL DEL AÑO 2006, RESPECTO DEL NOMBRE COMERCIAL DENOMINADO \*\*\*\*\* , UBICADO EN LA CALLE\*\*\*\*\* ZONA CENTRO, CIUDAD TULA, TAMAULIPAS.

3.- ES COMPLETAMENTE FALSO LO QUE REFIERE MI GRATUITA DEMANDANTE RECONVENCIONAL EN EL PUNTO CORRELATIVO DEL CAPITULO DE HECHOS DE LA DEMANDA ENTABLADA EN MI CONTRA, TODA VEZ QUE COMO SE ACREDITA CON TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS A QUE HAGO REFERENCIA EN EL PUNTO NÚMERO DOS DEL CAPÍTULO DE HECHOS DE LA RECONVENCIÓN QUE CONTESTO, CON LOS CUALES ACREDITO PLENAMENTE QUE LA POSESION DEL INMUEBLE EN LITIGIO LA HE TENIDO DESDE EL DÍA 10 DE ENERO DE 1988 POR HABERLA ADQUIRIDO DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y EN ELLO DESCANSA MI EXCEPCIÓN Y DEFENSA.

4.- DE IGUAL MANERA, RESULTA TOTALMENTE FALSO LO QUE MANIFIESTA MI GRATUITA DEMANDANTE RECONVENCIONAL EN LOS PÁRRAFOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL PUNTO CORRELATIVO DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL QUE CONTESTO, PUES COMO SE ACREDITA CON LOS REFERIDOS DOCUMENTOS \*\*\*\*\* , JAMÁS HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN LITIGIO Y EN ELLO DESCANSA MI EXCEPCIÓN Y DEFENSA.

**DERECHO.-** NIEGO QUE TENGAN APLICACIÓN ALGUNA AL CASO QUE NOS OCUPA, LAS DISPOSICIONES LEGALES TANTO SUSTANTIVAS COMO ADJETIVAS INVOCADAS POR LA HOY DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONISTA EN EL CAPÍTULO RESPECTIVO, TODA VEZ QUE NO SE DAN LOS SUPUESTOS O



HIPÓTESIS A QUE DICHAS DISPOSICIONES LEGALES SE REFIERE, DADO QUE A MI GRATUITA DEMANDANTE ÚNICAMENTE SE LE LLAMÓ A JUICIO POR SER LA PERSONA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMO PROPIETARIA EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL, CON SEDE EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS.

**EXCEPCIONES Y DEFENSAS.** 1.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, EN LA HOY ACTORA RECONVENCIONISTA PARA RECLAMAR DEL SUSCRITO LAS PRESTACIO CON LOS INCISOS "A, B, C Y D" DEL PROEMIO DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL, TODA VEZ QUE NO SE HAN REUNIDO LOS EXTREMOS DE HECHO REQUERIDOS POR EL ARTÍCULO 4o DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

2.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALSEDAD DE LOS HECHOS CONTENIDOS EN LA DEMANDA RECONVENCIONAL, DADO QUE LA ACTORA EN LA RECONVENCIÓN REFIERE QUE HACE NUEVE AÑOS APROXIMADAMENTE QUE EL SUSCRITO CITÓ A SU HERMANO \*\*\*\*\* EN MI DOMICILIO, SIN DECIR QUÉ DOMICILIO FUE EN EL QUE EL DE LA VOZ CITÓ A DICHO HERMANO Y QUE CANTIDAD DE DINERO SUPUESTAMENTE FUE LA QUE SE ESTABLECIÓ EN EL SUPUESTO ARREGLO, NI MUCHO MENOS SEÑALA FECHAS Y HORAS EN QUE DICE FUERON AL INMUEBLE A CAMBIAR LOS CANDADOS NI DICE POR QUÉ MOTIVO JAMÁS HABÍA EXHIBIDO EL SUSCRITO EL CONTRATO DE PROMESA DE 3 COMPRAVENTA, NI MUCHO MENOS SEÑALA LA FECHA EXACTA EN QUE DICE FUERON DESPOJADOS HACE POCO MÁS DE UN AÑO POR EL SUSCRITO.

3.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA RECONVENCIONAL, POR LAS MISMAS RAZONES ANOTADAS EN LA EXCEPCIÓN QUE ANTECEDE.

4.- OPONGO COMO EXCEPCIONES Y DEFENSAS, TODAS AQUÉLLAS QUE SE DERIVEN DE ESTE OCURSO CONTESTATORIO DE DEMANDA RECONVENCIONAL, AUNQUE NO LAS SEÑALE POR SU NOMBRE O LAS MENCIONE EQUIVOCADAMENTE EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 229 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO”.

--- En los términos anotados, quedó fijada la litis de primera instancia, atento a lo dispuesto por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos".-----

--- Así, vistas las constancias de autos y el resultado arrojado por el material probatorio aportado al juicio por el apelante \*\*\*\*\* , se estima oportuno asentar lo siguiente: -----

--- En el caso que se analiza el actor en el juicio principal, pretende usucapir el bien inmueble a que alude en su escrito inicial de demanda a partir de un acto jurídico que describió, en su escrito inicial de demanda, de la siguiente manera: *"1.- CON FECHA 10 DE ENERO DE 1988, CELEBRÉ CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE\*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD DE TULA, TAMAULIPAS Y QUE APARECE COMO DE LA PROPIEDAD DE LA HOY DEMANDADA Y SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA CITADA DEPENDENCIA A NOMBRE DE LA AQUÍ DEMANDADA BAJO LA SECCIÓN\*\*\*\*\* , DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS, DE FECHA 23 DE ABRIL DE 1995, FUNGIENDO COMO TESTIGOS DE LA PROMITENTE VENDEDORA LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y DEL PROMITENTE COMPRADOR LOS SEÑORES \*\*\*\*\*"*-----

-----

--- En ese sentido, y conforme el resto de su planteamiento de demanda, tenemos que la actora dejó ver que su pretensión es que se declare su adquisición por usucapición, por haber detentado la cosa durante más de



diez años, en su calidad de poseedor originario y jurídico, pero de mala fe; y, en consecuencia, debe exigírsele que demuestre el hecho generador de su posesión.-----

--- Conviene recapitular que, de acuerdo a lo previsto por el artículo 721 del Código Civil vigente en el Estado, la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley. Por su parte el artículo 729 del mismo código, estatuye que, la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario; pacífica, continua y pública. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, quien ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos ante el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; de resultar procedente la acción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniéndose tal declaración como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público, una vez protocolizadas las diligencias respectivas.-----

--- En tal contexto, se tiene que los elementos que integran la presente acción son: a).- Que la demanda se enderece en contra de quien aparezca en el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien; b).- Que la posesión se haya adquirido en concepto de dueño y su causa generadora; y, c).- Que la posesión se disfrute en concepto de propietario y que reúna el tiempo (5 o 10 años según se trate de buena o mala fe) y

condiciones (pacífica, continua y pública) exigidas por el Código Civil vigente en el Estado, para adquirir el bien inmueble por prescripción.-----

--- Respecto del **primer elemento**, se encuentra plenamente acreditado con el certificado de libertad de gravamen expedido el veintiocho (28) de abril de dos mil uno (2001) por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el que se corrobora que la titular de la finca 3457, de Tula, Tamaulipas, correspondiente al terreno urbano ubicado en la calle de \*\*\*\*\* , es la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , documental pública a la que de acuerdo a lo previsto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se le concede plena eficacia probatoria por su naturaleza y por ser un documento oficial expedido por la dependencia a quien corresponde regular el tráfico inmobiliario en el Estado.-----

--- Ahora bien, en lo concerniente al **segundo elemento** que integra la acción real de usucapición, y que se refiere precisamente a que el usucapista debe acreditar que la posesión del inmueble que se persigue, haya sido adquirida en concepto de dueño y su causa generadora, lo que implica revelar y probar el acto jurídico verbal o escrito que la originó, debe decirse que tal aspecto se estima acreditado con el resultado que arroja el básico de la acción de usucapición, a saber, el contrato privado de compraventa de fecha diez (10) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1998) celebrado entre la señora \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; documental que al no haber sido cuestionada en torno a su autenticidad, ni existir en juicio medio de prueba que ponga de relieve falsedad alguna, pues al efecto la demandada solo adujo al contestar el hecho 1 del escrito inicial de demanda que impugnada el contrato basal en cuanto a su contenido, valor y alcance legal ya que “es falso que el actor



haya entrado en posesión del citado inmueble a través de dicho documento en la fecha que refiere”, esto es, no ataca la validez del contrato, por lo cual tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y es dable a través suyo tener por demostrada la existencia del acto jurídico de referencia; aunado a lo cual, conforme a lo previsto por el artículo 332 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dicha documental se robustece con el resultado de la prueba de reconocimiento de contenido y firma, consistente en la que realizaron los CC. \*\*\*\*\* , quienes ante la presencia judicial, mediante comparecencia de ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2022), ratificaron el contenido y firma que con el carácter de testigos impusieron en dicho documento basal, con lo que se llega a la convicción de que, la causa generadora de la posesión que aduce la parte actora, lo es el mencionado contrato de compraventa.-----

--- Por último, **en lo tocante al tercer elemento**, esto es, el relativo a que la posesión se disfrute en concepto de propietario y reúna el tiempo (5 o 10 años según se trate de buena o mala fe) y condiciones (pacífica, continua y pública) exigidas por el Código Civil vigente en el Estado, para adquirirlos por prescripción, se estima pertinente anotar lo siguiente: -----

--- En el caso particular, el accionante aduce que su posesión en concepto de propietario respecto del bien inmueble a usucapir data del diez (10) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1998), en que celebró el contrato basal que previamente ha sido valorado, y que por ello tiene más de diez años que es el término que preve la ley para adquirir por prescripción positiva de mala fe el bien inmueble materia del presente juicio; y, para tal efecto ofertó como prueba principal la testimonial que

estuvo a cargo de los testigos \*\*\*\*\* , quienes declararon al tenor del interrogatorio que les fuera formulado, con los resultados visibles en el cuaderno de pruebas del actor, a fojas de la 69 a la 73, el primero; y de la 86 a la 90 el segundo, de cuyas declaraciones se advierte que ambos fueron contestes en el sentido de que conocen a las partes contendientes desde hace varios años, más de treinta; que su presentante compró el bien inmueble controvertido el diez (10) de enero de mil novecientos ochenta y ocho (1988); que la demandada \*\*\*\*\* compró el bien raíz materia del juicio a la señorita \*\*\*\*\* , el tres (03) de febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995); sin embargo, en cuanto al tiempo de la posesión del señor \*\*\*\*\* , existen inconsistencias en las declaraciones de los testigos, dado que, aunque refirieron, al responder la pregunta 15 que les fuera formulada, respecto a si sabían cuantos años tiene su presentante en posesión del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , Tamaulipas, que la posesión data de más de treinta y tres años; lo cierto es que, previamente, el testigo \*\*\*\*\* al contestar la pregunta 9 directa, en donde se le cuestionó sobre sí sabe desde qué fecha tiene la posesión \*\*\*\*\* del bien inmueble controvertido, si bien refirió que desde el diez (10) de enero de mil novecientos ochenta y ocho (1988), a la repregunta que se le formuló en cuanto a dicha directa, bajo el inciso A), relativa a que manifestara quién le dijo que su presentante tiene la posesión desde la fecha indicada, contestó “el mismo \*\*\*\*, estamos de vecinos en los locales a lado de él”; y a la repregunta formulada bajo el inciso A), respecto de la directa 7, relativa a la fecha en que \*\*\*\*\* compró el bien litigioso, en que se le pidió al mismo testigo \*\*\*\*\*“QUE





DIGA EL TESTIGO, DESPUES DE LA FECHA EN QUE \*\*\*\*\* LE  
COMPRÓ A \*\*\*\*\* EL INMUBLE A QUE ALUDE LA  
PREGUNTA QUE RESPONDE, CUÁNTO TIEMPO PASÓ PARA QUE PERDIERA  
LA POSESIÓN DEL CITADO BIEN” a lo que respondió que: “del 95 que le  
compró al 2000 serían cinco, 26, 27 años.”, y en la repregunta a la misma  
directa 7, consistente en “QUE DIGA EL TESTIGO, QUIEN LE QUITÓ A LA  
SEÑORA \*\*\*\*\* LA POSESIÓN DEL INMUBLE A QUE ALUDE LA  
PREGUNTA QUE RESPONDE”, a lo que contestó “\*\*\*\*\*”; en tanto  
que, el diverso testigo \*\*\*\*\* a las mismas repreguntas a  
que se ha hecho mención respecto de la pregunta 7 directa, señaló que la  
señora \*\*\*\*\* nunca ha tenido la posesión del terreno litigioso  
sino que siempre la tuvo el señor \*\*\*\*\* , y que la posesión nadie se la  
quitó a la demandada porque ella nunca la tuvo; con lo anterior, se pone  
en evidencia que los testigos que presentó el actor no fueron contestes en  
cuanto al tiempo que tiene la posesión que aduce su presentante, ya que  
si bien ambos expresaron que la tiene desde que celebró el contrato de  
compraventa, el testigo \*\*\*\*\* adujo que lo sabe porque el  
mismo actor se lo dijo, esto es, por el dicho de quien lo ofreció como  
testigo y además, este mismo testigo, dejó ver, como ya se apuntó, que  
\*\*\*\*\* le quitó la posesión del bien controvertido a la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en el año dos mil (2000), cinco años después de que la citada  
\*\*\*\*\* lo compró, por lo que, es claro que la declaración de los  
testigos que presentó el actor, no es útil para acreditar el tercer elemento  
de la acción de usucapión intentada, a saber, que ha venido poseyendo en  
concepto de propietario por diez años siguientes a la fecha en que  
adquirió el inmueble materia del juicio, es decir desde el diez de enero de  
mil novecientos ochenta y ocho (1988), ya que se ostenta como poseedor

de mala fe, puesto que, por las razones expresadas, la testimonial no reúne los requisitos que prevén las fracciones I, II y V del artículo 409, en del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, máxime cuando al dar la razón de su dicho, el testigo \*\*\*\*\* volvió a reiterar que su presentante es quién le ha platicado el problema, y el diverso \*\*\*\*\*, si bien señaló que estuvo presente cuando se hizo el contrato de compra venta, que él escribió el contrato porque a esa fecha (1988) tenía habilidad con la computadora y lo invitaron, tal cuestión a más de que no fue señalada en el escrito inicial de demanda, el diverso testigo \*\*\*\*\* quien también fungió con tal carácter en el contrato privado basal, a la repregunta B), formulada respecto de la directa 6, dijo que el contrato se firmó en la notaria pública, y el testigo \*\*\*\*\*, refirió que en la casa particular de la señora \*\*\*\*\* lo que propicia que su testimonio en cuanto a este punto particular sea discrepante, lo que reafirma el hecho de que carece del alcance demostrativo encaminado a justificar el lapso de tiempo necesario para la usucapión de mala fe.-----

--- Sin que obste a lo anterior, que la parte actora haya ofrecido y desahogado otros medios de prueba como son: -----

--- La confesional por absolución de posiciones a cargo de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la que se desahogó el veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022), con los resultados que se consultan a fojas de la 40 a la 42 del cuaderno de pruebas de la demandada, la que si bien merece pleno valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, lo cierto es que de las respuestas que proporcionó a las posiciones que le fueran formuladas no



se obtiene dato alguno que permita corroborar la fecha en que el actor aduce que dio inicio su posesión de mala fe del inmueble controvertido.-----

--- La confesional expresa que atribuye a la C. \*\*\*\*\* al contestar la demanda, específicamente a los hechos 3, 7, 8, 9, 14 y 15, misma que tampoco tiene el alcance de justificar a través suyo, que el actor detente la posesión del bien controvertido desde la data que refiere en su planteamiento de demanda, pues el hecho 3, es tocante a la superficie total y colindancias del bien, a lo que la demandada contestó son ciertos esos datos, pero que no es verdad que el actor esté en posesión originaria del bien desde la fecha que precisa, sino que solo usa uno de los locales de los que se compone el inmueble desde hace aproximadamente nueve años en que se le permitió su uso; los hechos aluden a la fecha de nacimiento y de defunción de quien le transmitió al actor la propiedad del bien inmueble litigioso, es decir, de la señora \*\*\*\*\* respecto de lo cual la demandada contestó que no es una cuestión que tenga que ver con la litis; en cuanto al hecho 9, la demandada contestó que los actos a los que alude el actor, no son por los cuáles ella adquirió el bien materia del juicio; y, en los hechos 14 y 15, se establecieron modalidades del contrato base del actor, los que, como adujo la demandada, no son hechos que sean propios de su persona; por lo que, no hay confesión expresa que favorezca al actor.-----

--- La copia certificada de la escritura de propiedad a nombre de \*\*\*\*\* y el certificado de libertad de gravamen del bien inmueble controvertido, son documentos que tienen pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y aptos para acreditar que la demandada es

quien aparece como propietaria del bien raíz litigioso ante el Registro Público de la Propiedad, empero, no para justificar el lapso de tiempo para que opere la usucapión.-----

--- La copia certificada del acta de nacimiento de la finada \*\*\*\*\*y la copia certificada del acta de defunción de dicha persona, son documentos que tienen valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, pero que no aportan elemento encaminado a demostrar que el actor tiene la posesión por el lapso de tiempo para adquirirlo por usucapión de mala fe.-----

--- El recibo de pago de impuesto predial del período liquidado 1-2020 al 6-2022 respecto del bien controvertido; la cédula de identificación fiscal de fecha dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022), expedida por el SAT, de la que se aprecia como fecha de inicio de operaciones el uno (01) de marzo de mil novecientos noventa y uno (1991); la constancia de ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022), expedida por la Secretaria del R. Ayuntamiento de Tula, Tamaulipas, en la que se asentó que el actor tiene desde el diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) en el bien controvertido el negocio denominado \*\*\*\*\*; la constancia expedida por CFE, en que se asentó que el actor tiene contrato de energía eléctrica sector del bien inmueble litigioso, desde el veintiuno (21) de septiembre de dos mil seis (2006); la constancia expedida a favor de \*\*\*\*\* , respecto de la apertura inicial del establecimiento con giro de \*\*\*\*\* denominada “\*\*\*\*\*”, en mil novecientos ochenta y nueve (1989); la constancia de situación fiscal de veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022), en la que se hace



constar la identificación del contribuyente \*\*\*\*\*; constancia de situación fiscal de veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022), en la que se hace constar la identificación del contribuyente \*\*\*\*\*; son documentos que se valoran conforme las reglas de valoración que para las pruebas documentales establece el Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado en sus artículos 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, sin embargo, su contenido no le produce ningún beneficio a la parte actora, pues no resultan ser los medios de prueba idóneos para acreditar el lapso de tiempo de su posesión de mala fe, conforme lo planteó desde su escrito inicial de demanda, ni tampoco que la misma sea en concepto de dueño.-----

--- Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 204191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.1o.C. J/7, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Octubre de 1995, página 390, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto siguientes: -----

“POSESION, DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA. Las licencias expedidas por el Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara; los recibos oficiales de inscripción al padrón de contribuyentes, emitidos por la Tesorería General del Estado de Jalisco; las solicitudes de inscripción para personas no asalariadas, presentadas al Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y, los avisos de iniciación o movimientos posteriores que, en relación al impuesto estatal sobre remuneraciones al trabajo personal, se presentan a la Dirección de Ingresos de la mencionada Tesorería General de la entidad, son documentos que sólo generan presunciones sobre los hechos que contienen, pero de ninguna manera pueden, en forma aislada, comprobar que la persona a la que se refieren posee el inmueble que se asienta como su domicilio; debido a que si ese dato

aparece en tales documentos es precisamente porque la misma persona los proporcionó; pues con independencia de que son documentos expedidos por orden o petición suya, con los datos aportados por ella, en dichos documentos sólo se alude al domicilio mas no a la posesión; además para que pudiesen probar la posesión, requerían de estar apoyados por algún otro medio de convicción, fundamentalmente con la testimonial, que es la prueba idónea al efecto”.

--- Asimismo, la tesis que se consulta con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 215161, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.5o.C.J/33, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 68, Agosto de 1993, página 43, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto: -----

“POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir”.

--- La documental pública consistente en el oficio rendido por el director de catastro municipal del R. Ayuntamiento de Tula, Tamaulipas, en fecha quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), que se consulta a foja 37 del cuaderno de pruebas de la demandada, la que tiene valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 392 del Código de



Procedimientos Civiles Vigente en el Estado en relación con el 412 del mismo código, y es apta para justificar que la autoridad a quien se solicitó informó que el predio controlado con clave catastral \*\*\*\*\* con superficie de 397.00 metros cuadrados, se encuentra a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con un adeudo desde mil novecientos noventa y seis (1996).-

--- La prueba de reconocimiento de contenido y firma a cargo de los señores \*\*\*\*\*; respecto a la firma que como testigos impusieron en el contrato privado de compraventa de diez (10) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1998) celebrado entre la señora \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , como comprador, respecto del bien controvertido, medio de prueba que ya fue valorado y tomado en cuenta previamente, pero que no versa sobre la temporalidad de la posesión.-----

--- La instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana; medios de prueba que no le reportan beneficio al actor de acuerdo al estudio de la acción que se ha realizado por parte de quienes ahora resuelven.-----

--- En orden con lo cual, si no está justificada plenamente que la posesión del actor desde la data que señaló, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años que para tal efecto prevé la ley, entonces, es innecesario analizar si con el resto de su material probatorio se acredita si ejerció esa posesión de manera pública y pacífica.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2024394, Instancia: Plenos de Circuito, Undécima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la

Federación. Libro 12, Abril de 2022, Tomo III, página 2134, Tipo:

Jurisprudencia, de rubro y texto: -----

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones





expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión”.

--- Conforme a lo hasta aquí expuesto, resulta innecesario el análisis de las defensas y excepciones que opuso la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, pues a nada práctico conduciría, dado que se ha alcanzado su propósito, esto es, que se declare la improcedencia de la acción incoada en su contra.-----

--- En apoyo a lo expuesto se cita el criterio que se identifica bajo los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 272327, Instancia: Tercera Sala, Sexta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XVI, Cuarta Parte, página 87, Tipo: Aislada, de rubro y texto: -----

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor”.

--- En las anotadas circunstancias, al no demostrar el promovente del juicio de usucapión que ejercía la posesión a título de dueño sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción de manera ininterrumpida a partir de la fecha de su causa generadora, por el lapso de tiempo que la ley prevé para adquirirlo de mala fe lo que era ineludible, si se toma en cuenta que constituye un requisito sine qua non para que quien posee un bien pueda adquirir la propiedad; en consecuencia, se declara, improcedente la acción de usucapión ejercitada por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, por lo que se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, de las prestaciones reclamadas.-----

--- Se procede ahora al estudio de la acción reconvencional que ejercitó la parte demandada, esto es, la reivindicación que reclama la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* al C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.-----

--- De conformidad a lo dispuesto por el artículo 621 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la acción reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no esta en posesión de ella; mientras que el artículo 624 del mismo código adjetivo, dispone que para que proceda la acción en estudio, el actor debe probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama; II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; y, IV.- Si se demandaron prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.-----

--- Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio que se identifica bajo los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 219236, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis:



VI.2o. J/193, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Núm. 53, Mayo de 1992, página 65, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley”.

--- Ahora bien, en el caso concreto \*\*\*\*\* afirma que es propietaria del bien inmueble materia de la controversia el cual, dijo, adquirió mediante contrato de compraventa celebrado en escritura pública, lo que se corrobora con la propia documental que el actor principal allegó al juicio, asimismo, indicó, que cuando adquirió el bien raíz, en el año de mil novecientos noventa y cinco (1995), el mismo no estaba en posesión del señor \*\*\*\*\* , sino que fue hace aproximadamente nueve años cuando se le permitió a dicha persona, por conducto del hermano de la reconvertora, el señor \*\*\*\*\* , que usara uno de los cuatro locales que conforman el inmueble, y derivado de ello, dicho demandado reconvenido puso en ese local una \*\*\*\*\* , y que, hacía un año y medio aproximadamente que se apoderó indebidamente de la totalidad del inmueble.-----

--- El reconvenido, por su parte, respecto de los hechos de la demanda reconventional refirió que es cierto que la señora \*\*\*\*\* es propietaria del bien raíz materia del juicio pues debido a ello se promovió la usucapión en su contra, pero que es falso que cuando lo adquirió en mil novecientos noventa y cinco (1995), él no estuviera en posesión del

mismo, porque la \*\*\*\*\* que tiene en dicho lugar se encuentra ahí desde mil novecientos ochenta y nueve (1989), opuso como excepciones la de falta de acción y de derecho, la de falsedad en los hechos de la demanda reconvencional, oscuridad de la demanda y las que se deriven de su contestación.-----

--- Así, conforme a la conformación del debate y a las pruebas que obran en autos, tenemos que la reconvencional acreditó convenientemente los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria por las siguientes razones: -----

--- Es así, ya que el primer elemento a los que se refiere el ya señalado artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es decir, que la promovente justifique ser propietaria de la cosa, se acredita tomando en consideración que el usucapista adjuntó a su escrito inicial de demanda las documentales consistentes en la copia certificada de la escritura pública de fecha tres (03) de febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995), pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , notario público número dieciocho (18), con ejercicio en la ciudad de Soledad de Graciano Sánchez, del Estado de San Luis Potosí, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* , como vendedora, y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , como compradora, respecto del bien inmueble materia del juicio identificado como lote de terreno urbano marcado con el \*\*\*\*\* Tamaulipas, así como el certificado de libertad de gravamen expedido el veintiocho (28) de abril de dos mil uno (2001) por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el que se corrobora que la titular de la finca \*\*\*\*\*, de Tula, Tamaulipas, correspondiente al terreno urbano ubicado en la calle de



\*\*\*\*\*, es la C. \*\*\*\*\* , documentos públicos a los que de acuerdo a lo previsto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se le concede plena eficacia probatoria por su propia naturaleza y por ser documento expedidos el primero por un fedatario público, y el segundo por la dependencia a quien corresponde regular el trafico inmobiliario en el Estado; y que conforme al principio de adquisición de la prueba, son eficaces para justificar plenamente que la actora es propietaria del bien inmueble del que reclama su reivindicación.-----

--- Por otra parte, tocante a la posesión por la demandada de la cosa perseguida, así como el elemento relativo a la identidad de la misma, dichos elementos de la acción reivindicatoria se encuentran plenamente satisfechos en virtud de que la parte actora en lo principal, demandada en la reconvención, en su escrito de demanda aceptó la posesión e identidad del bien controvertido. Además, con la acción de prescripción positiva opuesta en contra de la reconvencional, debe entenderse que ambas pretensiones (demanda y contrademanda) tratan del mismo inmueble.-----

--- En apoyo a lo anterior se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 219237, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o. J/192, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992, página 65, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto: -----

“ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer, como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue

en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión”.

--- Sirviendo como apoyo a lo expuesto, asimismo, el criterio identificable con: No. Registro: 194,201, Materia(s): Civil, Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IX, Abril de 1999, Tesis: IX.1o.35 C, Página: 585, que dice: -----

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCIONAL, LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia en el sentido de que al ejercitarse la acción reivindicatoria, si el demandado hace valer como excepción o como acción reconvenional la prescripción adquisitiva, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación. Igual criterio debe seguirse cuando a la inversa, se ejercita la acción de prescripción adquisitiva y el demandado admite expresamente que es propietario del bien que se pretende prescribir, y reconviene a la actora por la desocupación y entrega inmediata de dicho inmueble; pues lo relevante en ambos casos es la reconvenición, es decir, que los demandados en tales supuestos aducen tener derecho sobre los mismos inmuebles por los que se ejercitó la acción respectiva, lo cual implica su identificación”.

--- A continuación, siendo obligación del Juzgador avocarse al estudio de todas las pretensiones de las partes, atento al principio de congruencia que debe prevalecer en toda sentencia, según lo establece el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se procede al análisis de las excepciones opuestas por el reconvenido \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, y que denominó: -----

“1.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, EN LA HOY ACTORA RECONVENCIONISTA PARA RECLAMAR DEL SUSCRITO LAS PRESTACIONES CON LOS INCISOS "A, B, C Y D" DEL PROEMIO DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL, TODA VEZ QUE NO SE HAN REUNIDO LOS EXTREMOS DE HECHO REQUERIDOS POR



EL ARTÍCULO 4o DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO”.

“2.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALSEDAD DE LOS HECHOS CONTENIDOS EN LA DEMANDA RECONVENCIONAL, DADO QUE LA ACTORA EN LA RECONVENCIÓN REFIERE QUE HACE NUEVE AÑOS APROXIMADAMENTE QUE EL SUSCRITO CITÓ A SU HERMANO \*\*\*\*\* EN MI DOMICILIO, SIN DECIR QUÉ DOMICILIO FUE EN EL QUE EL DE LA VOZ CITÓ A DICHO HERMANO Y QUE CANTIDAD DE DINERO SUPUESTAMENTE FUE LA QUE SE ESTABLECIÓ EN EL SUPUESTO ARREGLO, NI MUCHO MENOS SEÑALA FECHAS Y HORAS EN QUE DICE FUERON AL INMUEBLE A CAMBIAR LOS CANDADOS NI DICE POR QUÉ MOTIVO JAMÁS HABÍA EXHIBIDO EL SUSCRITO EL CONTRATO DE PROMESA DE 3 COMPRAVENTA, NI MUCHO MENOS SEÑALA LA FECHA EXACTA EN QUE DICE FUERON DESPOJADOS HACE POCO MÁS DE UN AÑO POR EL SUSCRITO”.

“3.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA RECONVENCIONAL, POR LAS MISMAS RAZONES ANOTADAS EN LA EXCEPCIÓN QUE ANTECEDE”.

“4.- OPONGO COMO EXCEPCIONES Y DEFENSAS, TODAS AQUÉLLAS QUE SE DERIVEN DE ESTE OCURSO CONTESTATORIO DE DEMANDA RECONVENCIONAL, AUNQUE NO LAS SEÑALE POR SU NOMBRE O LAS MENCIONE EQUIVOCADAMENTE EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 229 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO”.

--- Las citadas excepciones, por su contenido están relacionadas entre sí, por lo que se procede a su análisis en forma conjunta en los siguientes términos: -----

--- En dichas excepciones, el demandado en la reconvencción manifestó que no se reúnen los requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria, que los hechos que la sustentan son falsos pues su contraparte no precisa circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo ocurrieron. Excepciones que resultan infundadas, primero porque la falta de acción y de derecho no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el

que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual ya se ha realizado; y después en base a los razonamientos vertidos al analizar la acción principal de prescripción positiva opuesta por el aquí demandado, en la que no quedó demostrado que haya poseído el bien raíz de forma continua a partir de la fecha de su causa generadora, lo que implica la no acreditación de la temporalidad que exige la ley para la usucapión de mala fe, a cuyo contenido se remite en obvio de repeticiones innecesarias. Y, en cuanto a que son falsos los hechos que planteó su contraparte porque no son claros, también es infundada lo alegado pues la demandada reconvenida tuvo oportunidad de rebatirlos, aunado a que, lo relevante aquí es que el reconvenido tiene la posesión del bien raíz controvertido sin haber acreditado que lo posee con todas las características y cualidades para adquirirlo por prescripción positiva.-----

--- En las tales condiciones, al quedar demostrados los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, lo legalmente procedente es declarar que la reconvencora demostró convenientemente los hechos constitutivos de su acción, mientras que el reconvenido, no demostró sus excepciones; y, por ende ha procedido el presente juicio ordinario civil reivindicatorio, promovido por la C. \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; asimismo, al ser una consecuencia de la acción ejercitada se declara judicialmente que la parte actora en la reconvención, la C. \*\*\*\*\* es legítima propietaria del bien inmueble identificado como finca \*\*\*\*, de \*\*\*\*\* Tamaulipas, correspondiente al terreno urbano ubicado en la calle de \*\*\*\*\* de dicha ciudad, por lo que se condena al demandado a la desocupación y entrega material a favor de la actora, en términos del





artículo 648 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, esto es, en el término de cinco días después de que el presente fallo cause ejecutoria o luego que sea susceptible de ejecutarse, apercibido que de hacer caso omiso a lo anterior, se utilizaran en su contra los medios de apremio establecidos por la ley. Finalmente, tomando en consideración que se demostró la acción reivindicatoria ejercitada en la reconvención e improcedente la usucapión promovida en lo principal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se condena al reconvenido al pago de costas judiciales originados por la tramitación del presente juicio, ya que se está ante una sentencia de naturaleza mixta en que la acción de condena subsume la declarativa, y la primera le fue adversa.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia del catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez de Primera Instancia Mixto del Noveno Distrito Judicial, con residencia en Tula, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 0\*\*\*\*\*, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por \*\*\*\* \* \* \* \* \* en contra de \*\*\*\* \* \* \* \* \* y a la acción reivindicatoria ejercitada en vía de Reconvención, en los términos que han quedado precisados con antelación.-----

--- No procede hacer condenación en costas en esta Segunda Instancia, por no darse los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que debido a la procedencia de los agravios expresados por ambos apelantes, se entró al

estudio del fondo de la acción principal y reconvencional intentadas, por lo que no se surte la hipótesis relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los numerales 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Tamaulipas, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** De los conceptos de agravio expresados por ambas partes apelantes en contra de la sentencia del catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), dictada por el C. Juez de Primera Instancia Mixto del Noveno Distrito Judicial, con residencia en Tula, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 0\*\*\*\*\*, resultó fundada la parte en que se inconformaron en contra de la omisión del estudio del fondo de la acción, lo que dio lugar a su análisis en ésta Segunda Instancia; en consecuencia:

--- **SEGUNDO:** Se revoca la sentencia apelada a que hace referencia en el punto resolutivo anterior, para que ahora, sus puntos resolutivos queden de la siguiente manera: -----

“--- PRIMERO: La parte actora en lo principal no acreditó los elementos de la acción de usucapión intentada, resultando innecesario el estudio de las excepciones opuestas por la demandada.-----

--- SEGUNDO: La demandada -actora reconvencional- justificó convenientemente los elementos de su acción de Reivindicatoria, y el reconvenido no justificó sus excepciones; en consecuencia: -----

--- TERCERO: Ha procedido la Acción Reconvencional Reivindicatoria promovida por la C. \*\*\*\*\* en contra del C. \*\*\*\*\*.

--- CUARTO: Se declara judicialmente que la parte reconvencional \*\*\*\*\* es legítima propietaria del bien inmueble identificado como finca \*\*\*\*, de Tula, Tamaulipas, correspondiente al terreno urbano ubicado en la calle de \*\*\*\*\*, de dicha ciudad, por lo que se condena al reconvenido \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega material a favor de su contraparte, en el término de cinco después de que el presente fallo



cause ejecutoria o luego que sea susceptible de ejecutarse, apercibido que de hacer caso omiso a lo anterior, se utilizaran en su contra los medios de apremio establecidos por la ley.-----

--- CUARTO: Finalmente, atento a la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada en la reconvenición, se condena al reconvenido al pago de costas originadas por la tramitación del presente juicio.

--- QUINTO: Notifíquese Personalmente [...].”

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

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

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 de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez  
Magistrado Presidente

Lic. Mauricio Guerra Martínez  
Magistrado Ponente

Lic. Omeheira López Reyna  
Magistrada

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez  
Secretaria de Acuerdos

--- En seguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.  
L´AASM/L´MGM/L´ OLR/L´SAED/L´LOC/oltm.

*La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 202 (doscientos dos) dictada el jueves, 15 de junio de 2023 por esta Sala Colegiada, constante de 38 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como 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.