



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 PRIMERA SALA COLEGIADA

----- NUMERO: 330 (TRESCIENTOS TREINTA).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 20 (veinte) de Septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 361/2023, concerniente a los recursos de apelación interpuestos tanto por

\*\*\*\*\* la parte actora y reconvenida, como por adhesión por la parte demandada y reconviniendo, en contra de la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, con fecha 30 (treinta) de enero del año 2023 (dos mil veintitrés), dentro del expediente 305/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , y en reconvención de éste en contra de aquélla por

la Usucapión y otros conceptos; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 8 (ocho) de julio de 2022 (dos mil veintidós) compareció ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* a promover





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

2.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**. B).- La desocupación y entrega material de la Fracción de Terreno enclavada dentro del bien inmueble identificado como Finca número**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* .

**C).- La demolición de todas las construcciones de concreto, madera o cualquier otro material edificado, derribamiento de bardas y portones, y cualquier construcción que el demandado hubiere edificado o construya durante la tramitación del presente juicio, así como el desmantelamiento de tuberías de drenaje, agua potable, registros de servicio de drenaje, de pavimento o banquetas y cableado eléctrico instalados por el demandado o causahabientes, sobre la Fracción de**





renunciable y siempre debe ser alegada, como en el caso lo estoy haciendo. Las pretensiones sujetas a prescripción son las derivadas de facultades dirigidas a ordenar de otro una prestación, de manera que su objeto serían las acciones de condena, como ocurre con las prestaciones que señala la \*\*\*\*\*. La interrupción de la prescripción nunca fue solicitada o demandada es consecuencia de su propia naturaleza, ya que los actos de interrupción significan una ruptura del silencio de la relación jurídica a que la prescripción se anuda. La prescripción de la acción es prácticamente como lo institución de la cosa juzgada. ... . FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR, Que hago consistir en que la Actora sabe y le consta que tengo más de veinte años de poseer el inmueble en el que he viviendo con mi familia desde 1995, construí una casa que cuenta con todos los servicios públicos, agua, drenaje, luz, teléfono, cable y no he sido perturbado ni despojado durante todo ese tiempo, ya que mi posesión es pacífica, continúa, pública y en calidad de dueño ante la sociedad, Instituciones, dependencias y autoridades, municipales, estatales y federales. LA MODIFICACIÓN O NULIDAD RELATIVA DE LA ESCRITURA; del PRIMER



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

4.

**TESTIMONIO**

**NUMERO**

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

\*\*\*\*\* por contener datos que no concuerdan con la realidad de las medidas y colindancias del inmueble que describe en su protocolo. Igual suerte deberá de correr el contrato privado por medio del cual adquirieron los C.C. \*\*\*\*\*,

celebrado en fecha 27 de junio de 1989, que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad inmueble bajo los siguientes datos: Sección \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , pues las medidas y colindancias que refiere no corresponden en su totalidad al inmueble que amparan. Razón por la cual desde este momento se objeta el contenido de las escrituras de referencia, pues indican medidas y colindancias que no son acorde a la realidad del inmueble que ahí se describe, razón por la cual se deberá ordenar su modificación ante el Notario Público que realizó dichos protocolos.”; así mismo, en la propia promoción reclamó en reconvención a

\*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones: “A).- La determinación que la superficie de 55.67 m2 de la cual solicita la actora la reivindicación quede como parte de la posesión del suscrito, tomando en cuenta que soy poseedor de mala fe, pues tengo más de veinte años de ocuparla pensando que es parte del inmueble que poseo, por así acreditarlo con la documentación que adjunto a mi contrademanda. B). En consecuencia de lo anterior la modificación de la escritura del PRIMER

TESTIMONIO

NÚMERO

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , a efecto que se protocolice con las medidas y colindancias reales al inmueble propiedad de la contrademandada \*\*\*\*\* en su oportunidad enviar oficio al Fedatario Público para que realice la modificación de dicho documento. Igual suerte deberá de correr el contrato privado por medio del cual adquirieron los CC.

\*\*\*\*\* , celebrado en fecha 27 de junio de 1989, que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmuebles bajo los siguientes datos: Sección



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

5.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , pues las medidas y colindancias que refiere no corresponden en su totalidad al inmueble que amparan. En consecuencia de lo anterior se gire oficio a los notarios que elaboraron dicha documentación, ordenándoles realicen las modificaciones pertinentes acordes a las medidas reales del inmueble que amparan las escrituras privadas y pública origen del presente litigio. Así mismo, que dichas modificaciones se inscriban ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL, a efecto que sea acorde a la realidad de las medidas y colindancias del inmueble que pretenden amparar dichas documentales. C).- El pago de los daños y perjuicios originados por la tramitación del presente juicio, más el pago de intereses. Se determinará como interés legal a cubrir para todo el lapso que dure el incumplimiento, el equivalente al interés más alto que el Banco de México hubiere fijado en depósitos a plazo fijo dentro del periodo del incumplimiento. D).- Se condene a la \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, en virtud que a sabiendas que no tiene derecho a demandar ejerció una acción legal que esta prescrita.”; excepciones y prestaciones

que fundó en los hechos y consideraciones contenidos en la propia promoción de contestación y reconvención, y que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- La reconvencida \*\*\*\*\* por escrito presentado el 14 (catorce) de septiembre del año 2022 (dos mil veintidós), dió respuesta a la reconvención, haciendo valer como excepción: “EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- La que se hace consistir en que el actor reconvencionista no acredita los elementos de su acción, esto es, no acredita el elemento consiste en haber adquirido la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio en calidad de propietario (fracción I del artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas), ya que no justifica haber entrado en posesión en virtud de un hecho o acto que revele la causa generadora de la posesión, es decir, no entró en posesión del referido inmueble mediante un acto traslativo de dominio válido y suficiente para usucapir.”, misma que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y anexó a su promoción de contestación a la reconvención.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

6.

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, el Juez de Primera Instancia con fecha 30 (treinta) de enero del año 2023 (dos mil veintitrés) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutive: "PRIMERO.- NO HA PROCEDIDO el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , toda vez que la parte actora NO acreditara los elementos de su acción, dado los argumentos lógico jurídicos expuestos en el presente fallo, en consecuencia de ello: SEGUNDO:- Se ABSUELVE a la parte reo \*\*\*\*\* de todas y cada de las prestaciones que reclama la actora en su escrito inicial de demanda. TERCERO.- HA PROCEDIDO la RECONVENCIÓN planteada por \*\*\*\*\* en la presente VÍA ORDINARIA CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN que promoviera en contra de \*\*\*\*\* , toda vez que la parte actora reconvencionista acreditara los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada reconvencional no justificó su excepción y defensas, dado los argumentos vertidos en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia: CUARTO:- Se declara que

\*\*\*\*\*ha adquirido por USUCAPIÓN la propiedad de la fracción de terreno adjunto al bien inmueble que posee, identificado como Lote \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Tamaulipas, con una superficie de dicha fracción de 55.67 metros cuadrados.- Dicha fracción de Inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado bajo la FINCA número \*\*\*\*\*. CINCO:- Por otro lado no ha lugar a conceder la MODIFICACIÓN DE LA ESCRITURA asentada en el ACTA NÚMERO \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, relativo al CONTRATO DE COMPRA-VENTA celebrado por la actora demandada reconvencional como compradora y \*\*\*\*\* como vendedores, en atención a que no se dan los elementos para ello, simplemente en su momento procesal oportuno, la actora principal si a sus intereses convinieren, hará lo pertinente para actualizar dichas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 PRIMERA SALA COLEGIADA

7.

**escrituras con las medidas correctas respecto a las que debe tener ahora el predio identificado como Lote**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*,

**ahora propiedad de \*\*\*\*\*.** SEXTO:- Dado lo

anterior y una vez que se declare ejecutoriada la

presente sentencia, expídase a la parte actora

reconvencional copias certificadas de este fallo para los

efectos legales a que haya lugar y realice la

protocolización ante el Notario Público que designen e

inscríbese ante el Instituto Registral y Catastral del

Estado, conforme lo establece el artículo 737 del Código

Civil vigente en el Estado. SÉPTIMO:- Por otro lado se

absuelve a la demandada reconvencional al pago de los

daños y perjuicios que reclama el actor dentro de la

presente reconvención, en atención a que no se

encuentran debidamente acreditado en autos.

OCTAVO.- De conformidad con lo que señala el numeral

131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el

Estado, se condena a \*\*\*\*\* al pago de los

gastos y costas que se hayan originado con motivo de

la tramitación del presente asunto, los cuales serán

cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia

mediante el Incidente que corresponda. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. ...”.

----- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconformes tanto \*\*\*\*\* la parte actora y reconvenida \*\*\*\*\* , como por adhesión por \*\*\*\*\* , interpusieron en su contra recursos de apelación, mismos que se admitieron en ambos efectos por autos del 16 (dieciséis) de febrero y 2 (dos) de mayo de 2023 (dos mil veintitrés), teniéndoseles por presentados expresando los agravios que en su concepto les causa la misma sentencia impugnada, con los cuales se les dió vista entre sí por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 5 (cinco) de septiembre del mismo año (2023) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 6 (seis) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió los recursos y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que los



8.

inconformes expresaron en tiempo los agravios relativos y desahogaron la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- El apelante Licenciado \*\*\*\*\* , autorizado por \*\*\*\*\* , expresó como agravios, en sustancialmente: “AGRAVIO PRIMERO.- El a quo, al dictar la resolución impugnada, en el Considerando TERCERO, al realizar el estudio de la acción reconvencional intentada por el C. \*\*\*\*\* , consideró que se encontraba debidamente acreditado el primer elemento de la acción de prescripción positiva, referente a que la posesión se ostente en carácter de propietario, argumentando que de los hechos narrados por el demandante \*\*\*\*\* en su demanda reconvencional se desprendía que dicho demandante entró en posesión de mala fe de la fracción de terreno que pretende usucapir, dando por hecho que el demandante ingresó al predio sin contar con título alguno ... Las anteriores consideraciones del juez de primer grado causan agravios a mi representada, pues, en principio, dicho juzgador realiza un incorrecto análisis de las constancias del proceso, ya que si bien es cierto el actor reconvencional \*\*\*\*\* ,

en su escrito de demanda reconvenzional, aduce que la posesión que ostenta la adquirió en carácter de propietario en términos de la fracción III del artículo 730 del Código Civil de Tamaulipas, esto es de mala fe, también es cierto que dicho actor reconvenzional se limita a decir que tiene más de diez años en posesión del inmueble que pretende usucapir y en ningún momento hace mención del origen de su posesión, por lo que resulta incongruente que el A quo haya sostenido de motu proprio que el C. \*\*\*\*\*entró a poseer el inmueble objeto del presente juicio mediante el delito de despojo ya que esa causa no fue revelada por el C. \*\*\*\*\*ni tampoco se advierte del material probatorio que obra en autos. Es decir, para que el juez de primer grado hubiese podido arribar válidamente a la conclusión de que el actor reconvenzional entró en posesión en virtud del delito de despojo era menester que dicho actor así lo hubiese revelado en su demanda reconvenzional e incluso era necesario acreditarlo, para de esa manera el juzgador haber estado en condiciones de analizar ese hecho ilícito (despojo) y, en su caso, considerarlo como la causa generadora de la posesión, sin embargo, eso no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

9.

aconteció en el presente asunto. Corolario a lo anterior, el actor reconvencional no justificó, es más, ni siquiera refirió de qué manera (en virtud de qué hecho o acto) adquirió la posesión que dice ostentar respecto a la fracción de terreno objeto del presente litigio, sólo se limitó a acompañar una carta de posesión y una serie de comprobantes de pago de servicios del inmueble que pretende usucapir, sin embargo, dichos documentos no le favorecen ya que no mencionan la fecha en la que el referido actor reconvencional entró en posesión ni tampoco revelan cuál fue el hecho que dio origen a su posesión, de ahí que no sea dable concluir que haya entrado a poseer en carácter de propietario y, por tanto, su posesión no es apta para usucapir. **AGRAVIO SEGUNDO.-** El juez de primer grado, al analizar los elementos de la acción de prescripción positiva intentada por el actor reconvencional, realizó una incorrecta aplicación de la fracción I del artículo 729 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, pues indebidamente tuvo por acreditado que el actor reconvencional adquirió la posesión en concepto de propietario (primer elemento de la acción) cuando en realidad dicha circunstancia no quedó fehacientemente

acreditada en el juicio, incluso, dicho juzgador falazmente sostuvo que no era necesario que se justificara la causa generadora de la posesión, lo cual, contrario a lo considerado por el juzgador, sí era necesario toda vez que sin conocer el origen de la posesión no era posible determinar en qué concepto entró a poseer el actor reconvencional, máxime que el dispositivo legal en cita, es muy claro y contundente al estatuir que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida en concepto de propietario. De ahí que si en el juicio no se reveló ni mucho menos se acreditó la causa generadora de la posesión es imposible que se pueda tener por acreditado que el actor reconvencional haya adquirido la posesión del inmueble que pretende usucapir en concepto de propietario. **AGRAVIO TERCERO.-** El juez de primera instancia, al dictar la resolución impugnada, en el Considerando TERCERO, al realizar el estudio de la acción reconvencional intentada por el C. \*\*\*\*\* , consideró, entre otras cosas, lo siguiente: ... Contrario a lo señalado por el resolutor de primera instancia, sí es necesario acreditar la causa generadora de la posesión, para así estar en condiciones de que el juez de la causa determine si el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**10.**

**ingreso a la posesión lo fue en concepto de dueño y si esa posesión es originaria o precaria, por lo que al no contar con estos elementos, claro está que la resolución que se recurre no puede sostenerse y debe ser revocada. Así las cosas, al haber indicado el actor reconvenicional que adquirió la posesión del bien inmueble de mala fe, resultaba necesario demostrar la causa generadora de la posesión que invocó y al no haberlo considerado de esa manera el juez de primer grado irrogó agravios a mí representada. Lo anterior, se afirma con fundamento en los artículos 694, 695, 696, 697 todos del Código Civil del Estado de Tamaulipas, de los que se desprende que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; mientras que 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, así como el que despoja a otro de la posesión en que se halla, entendiéndose por título la causa generadora de la posesión; por lo que, si en la posesión de mala fe puede no existir título sino**

solamente la situación de hecho mediante la cual el poseedor entra en posesión del inmueble en calidad de dueño, sin título o derecho para ello, esa situación de hecho es la que constituye la causa generadora de la posesión que debe probarse como requisito indispensable para la procedencia de la usucapión, cuando se alega posesión de mala fe, como aquí acontece, pues sólo a través de ello el juzgador se encuentra en posibilidades de determinar si la posesión ha sido adquirida en calidad de propietario y que es la única apta para que opere la prescripción; por ende, el sólo hecho de que se alegue tener una posesión de mala fe sobre el inmueble materia de la litis, no releva al actor de la carga procesal de acreditar plenamente la causa generadora de la posesión. En esa talante de ideas, en el presente caso no se encuentra acreditada la causa generadora de la posesión del C. \*\*\*\*\* , pues éste en su demanda reconvencional se concretó a mencionar que es un poseedor de mala fe y que tiene más de veinte años ocupando el inmueble en litigio, así mismo, de los hechos narrados en la demanda reconvencional y pruebas aportadas por el C. \*\*\*\*\* no se revela ni mucho menos se



11.

acredita la causa generadora de la posesión, pues el documento privado que exhibe y que denomina como “carta de posesión” no indica la fecha en la que se supone entró a poseer ni especifica en qué calidad se le entregó la posesión que dice ostentar, así como los testigos que ofreció tampoco dan noticia de cuál es la causa generadora de su posesión, incluso el testigo de nombre \*\*\*\*\* al responder a la pregunta directa número cuatro dijo que no sabría decir cómo adquirió la posesión el C. \*\*\*\*\*, y la prueba pericial sólo constata la antigüedad de la construcción y dimensiones del inmueble en litigio.

**AGRAVIO CUARTO.-** El a quo, al analizar los elementos de la acción de prescripción positiva intentada por el actor reconvencional, realizó una incorrecta aplicación del artículo 697 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, pues el C. \*\*\*\*\* en su demanda reconvencional sólo hace referencia a que es poseedor de mala fe, pero no especifica bajo qué supuesto de los contemplados en dispositivo legal en comento se encuentra ubicada su conducta, sin embargo, el a quo en una indebida suplencia de la deficiencia de la demanda, en algunas partes del

considerando tercero de la resolución impugnada hace mención que el actor reconvencional entró a poseer sin título alguno (fracción I del artículo en cita) y en otras partes del mismo considerando afirma que entró a poseer mediante el delito de despojo (fracción V del artículo en cita), lo cual además de incongruente es incorrecto por parte del a quo, pues el actor reconvencional no afirmó que entró en posesión sin título alguno (sólo mencionó que tenía más de 20 años poseyendo) ni tampoco reveló ni mucho menos quedó acreditado que haya entrado en posesión en virtud de algún despojo, de ahí que el a quo se equivocó al dar por hecho que el actor reconvencional entró a poseer sin título alguno y a la vez entró a poseer mediante el despojo, máxime que ni uno ni otro supuesto quedó debidamente justificado en autos. Así mismo, de manera flagrante, el a quo, infringe el mencionado artículo 697 del Código Civil del Estado de Tamaulipas al considerar que ... En principio, asume que la posesión se adquirió por medio de un hecho ilícito, lo cual no se encuentra acreditado en autos. Además, es absurdo su razonamiento en el sentido de que por haberse adquirido la posesión por medio de un hecho ilícito sea



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

12.

innecesario acreditar la causa generadora de la posesión, ello es así ya que la única forma de verificar de qué manera se adquirió la posesión es precisamente conociendo la causa generadora de la posesión, lo cual pasa por alto el a quo. Así también, el a quo parte de la premisa equivocada de que si no existe justo título para entrar en posesión, de manera automática debe entenderse que entonces se entró en posesión mediante el delito de despojo, ignorando por completo que el artículo 697 del Código Civil del Estado de Tamaulipas contempla cuatro supuestos en los que se puede entrar en posesión de mala fe. Aunado a que el actor reconvenicional no hace referencia en cuál de esos cuatro supuestos se encuadra su demanda reconvenicional ni tampoco en el juicio quedó justificada dicha circunstancia, máxime que no se reveló ni mucho menos se acreditó la causa generadora de la posesión, de ahí que el a quo debió haber tenido por no acreditados los elementos de la acción de usucapión.

**AGRAVIO QUINTO.-** El a quo, al dictar la resolución impugnada, en el Considerando TERCERO, al realizar el estudio de la acción reconvenicional intentada por el C. \*\*\*\*\* , consideró que se encontraba

debidamente acreditado el segundo elemento de la acción de prescripción positiva, relativo a que la posesión del demandante, reúna el tiempo y condiciones exigidas por nuestro ordenamiento sustantivo civil para adquirir el bien por usucapión y para sostenerlo argumentó, entre otras cosas, lo siguiente: ... Contrario a lo argumentado por el juez de primera instancia, el actor reconvencional no justificó haber disfrutado en calidad de dueño el inmueble objeto del litigio, es más, ni siquiera refirió de qué manera (en virtud de qué hecho o acto) adquirió la posesión de dicho inmueble, sólo se limitó a acompañar un documento privado que denominó como carta de posesión y una serie de comprobantes de pago de servicios del inmueble que pretende usucapir, sin embargo, dichos documentos no le favorecen para los fines que persigue ya que no mencionan la fecha en la que el referido actor reconvencional entró en posesión y mucho menos revelan cuál fue el hecho o acto que dio origen a su posesión, de ahí que no sea posible concluir que haya entrado a poseer en carácter de propietario y, por tanto, resulta claro que su posesión no es apta para usucapir. **AGRAVIO SEXTO.-** El juez de primer grado, al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

13.

dictar la resolución impugnada, en el Considerando TERCERO, al realizar el estudio de la Excepción de Improcedencia de la Acción planteada por mi representada, declaró improcedente dicha excepción en atención a lo siguiente ... Lo anterior, causa agravio a mi representada en virtud de que, contrario a lo sostenido por el resolutor de primera instancia, sí es necesario que el actor reconvencional acredite la causa generadora de la posesión a título de dueño. Si bien no puede exigírsele la acreditación de un justo título cuando la acción relativa se apoya en la posesión de mala fe, lo cierto es que resulta necesario que el accionante justifique la causa generadora de la posesión, debido a que la voluntad del legislador, al establecer la figura de la usucapión, no fue incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino formalizar una cuestión de hecho, pero sólo cuando sea evidente que el titular del derecho de propiedad no tuvo interés en conservarlo durante el plazo en que se consumó la prescripción; por tanto, en el caso de la posesión de mala fe, debe exigirse un estándar probatorio elevado, a fin de que el accionante revele y acredite en forma fehaciente dicha

causa generadora y las calidades de la posesión que exige la ley, por más de diez años, pues de no ser así, el juzgador estaría imposibilitado para determinar si la posesión aducida es originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir. Aunado a lo anterior, es innegable que quedaron en duda las circunstancias en las que en realidad el actor reconvencional entró a poseer el inmueble en litigio, de tal modo que hasta el propio A quo se revuelve, confunde y genera que su sentencia sea incongruente al afirmar en algunas partes de la resolución impugnada que el actor reconvencional entró en posesión mediante la Carta de Posesión otorgada a su favor en fecha 04 de Septiembre de 1995 (la cual no revela cual es la causa generadora de la posesión), en otras partes alude que entró a poseer sin título alguno y, en otras partes, afirma categóricamente que entró mediante el delito de despojo, lo cual irroga agravio a mi representada, pues dicho juez de primer grado incurrió en una clara infracción al artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas al dictar una sentencia que no es congruente con los hechos mencionados en la demanda



14.

reconvencional. **AGRAVIO SÉPTIMO.-** El juzgador de primer grado, en el considerando Tercero de la resolución recurrida, al realizar el estudio de la acción reivindicatoria intentada por \*\*\*\*\* , consideró que no se acreditó la propiedad del inmueble materia del litigio al quedar acreditado que el demandado justificó tener mejor derecho para poseer dicho inmueble en atención de haber procedido a su favor en vía de reconvención la prescripción adquisitiva o usucapión, sin embargo, tal proceder resulta equivocado, en virtud de que el a quo debió entrar al estudio de la acción reivindicatoria y tener por acreditados sus elementos por así desprenderse del material probatorio que obra en autos, pues, contrario a lo determinado por el resolutor de primer grado, no quedaron acreditados los elementos de la acción de prescripción adquisitiva planteada en la reconvención. ... .”-----

---- La contraparte contestó los anteriores agravios.-----

---- IV.- El apelante por adhesión \*\*\*\*\* , expresó en concepto de agravio, en síntesis: “ÚNICO.- Como lo mencioné con anterioridad la sentencia prácticamente me es benéfica en todas y cada una de sus partes, sin

embargo, se debió tomar en cuenta por el Juez de Primera Instancia como causa generadora la carta de posesión, que si bien es un documento privado no tuvo objeción alguna por parte de la actora, y quedó acreditado que las medidas y colindancias que obran dentro de dicho documento se encuentra inmersa la fracción que se pretende reivindicar, de eso no existe ninguna duda, así se advierte de las periciales a cargo de los ingenieros propuestos por cada una de las partes; Con la inspección judicial; con la Confesional Expresa de la promovente; Testimonial ofertada por el Suscrito y Documentales como contrato de Agua, Número oficial, Recibo de luz; Pruebas que el juez resolutor debió concatenar en forma más minuciosa y específica, es decir, determinar que hacen prueba plena para acreditar tanto mi excepción al contestar la demanda y de igual modo para acreditar la contrademanda. ...”.

---- La contraparte contestó el agravio; y,-----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 PRIMERA SALA COLEGIADA

15.

punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver los recursos de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- Los agravios que expresa

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en términos del artículo 68 BIS, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, mismos que se analizan de manera conjunta dada su estrecha relación en tanto que a través de ellos alega, en lo esencial, que la sentencia impugnada viola en perjuicio de su autorizante lo dispuesto por los artículos 694, 695, 696, 697, 721, 729, fracción I, y 734 del Código Civil, porque el Juez al realizar el estudio de la acción reconvenicional consideró que se encontraba acreditado el primer elemento de la acción de prescripción positiva, referente a que la posesión se ostenta con carácter de propietario, bajo el argumento de que del escrito de demanda de \*\*\*\*\* se desprende que éste entró en posesión de mala fe de la fracción de terreno que pretende usucapir, y dio por hecho que tal persona

**entró al predio sin contar con título alguno; porque el demandado y reconviniendo no reveló cuál fue el hecho que dio origen a su posesión, de ahí que no sea dable concluir que haya entrado a poseer en carácter de propietario, y, por lo tanto, su posesión no es apta para usucapir; porque el Juez al analizar los elementos de la acción de prescripción positiva llevó a cabo una incorrecta aplicación del artículo 729, fracción I, del Código Sustantivo Civil, ya que indebidamente tuvo por acreditado que el demandado y reconviniendo adquirió la posesión en concepto de propietario cuando en realidad dicha circunstancia no quedó fehacientemente acreditada en el juicio; porque es necesario acreditar la causa generadora de la posesión para estar en condiciones de que el Juez determine si ingresó a la posesión en concepto de dueño, y si esa posesión es originaria o derivada, por lo que al no contar con esos elementos es claro que la resolución recurrida no puede sostenerse y debe ser revocada; porque al haber indicado el actor reconvencional que adquirió la posesión del bien inmueble de mala fe, resultaba necesario demostrar la causa generadora de la posesión que invocó; porque en la posesión de mala fe el**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**16.**

**poseedor entra en posesión del inmueble en calidad de dueño, sin título o derecho para ello, esa situación de hecho es la que constituye la causa generadora de la posesión que debe probarse como requisito indispensable para la procedencia de la usucapión; porque el documento privado que exhibe y que denomina “carta de posesión”, no indica la fecha en la que se supone entró a poseer ni especifica en qué calidad se le entregó la posesión, y los testigos que ofreció tampoco dan noticia de cuál es la causa generadora de la posesión; porque el Juez se equivocó al dar por hecho que el demandado y reconviniente entró a poseer sin título alguno y a la vez que entró a poseer mediante el despojo; porque el Juez asumió que la posesión se adquirió por medio de un hecho ilícito, lo cual no está acreditado en autos; porque la única forma de verificar de que manera se adquirió la posesión, es precisamente conociendo su causa generadora, lo cual pasó por alto el A quo; porque en el caso de la posesión de mala fe debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite en forma fehaciente la causa generadora y la calidad de la posesión que exige la ley por más de diez años, pues de**

no ser así, el juzgador estaría imposibilitado para determinar si la posesión aducida es originaria o derivada, de buena o mala fe, y a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir, y, por ende, es innegable que quedaron en duda las circunstancias en las que en realidad el demandado y reconviniendo entró a poseer el inmueble en litigio; y, por último, porque el Juez debió entrar al estudio de la acción reivindicatoria y tener por acreditados sus elementos por así desprenderse del material probatorio que obra en autos, pues contrario a lo considerado por el Juez, no quedaron acreditados los elementos de la acción de prescripción positiva.-----

---- Dichos agravios deben declararse fundados y suficientes para revocar la sentencia apelada. Ello es así porque, como se puede apreciar a fojas de la 32 (treinta y dos) a la 36 (treinta y tres) del expediente de primera instancia, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, mediante acción reconvencional ocurrió a promover juicio sobre prescripción positiva o usucapión en contra de \*\*\*\*\*, bajo el argumento de que es poseedor de mala fe ya que tiene más de (20) años de ocupar la superficie de terreno (55.67 m2) que le reclaman en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

17.

reivindicación, pensando que era parte del inmueble que posee, lo cual acredita con la documentación que adjuntó a su contrademanda, con lo que cumple con todos y cada uno de los requisitos que prevé el artículo 729 del Código Civil, pues dicha fracción de terreno que le reclaman la adquirió y la disfruta en concepto de propietario; sin embargo, asiste razón a la ahora apelante en los agravios que se analizan toda vez que en el escrito de demanda reconvenicional no se advierte que el citado señor \*\*\*\*\* haya argumentado que la posesión la adquirió por medio de un hecho ilícito, ni que la causa por medio de la cual se genera la posesión del inmueble es el delito de despojo, de manera que si ello no formó parte de la litis, el Juez no debió pronunciarse al respecto, y al haberlo hecho infringió lo previsto por los artículos 113 y 267 de la Ley Adjetiva Civil, por lo que ello no debe ser el sustento para declarar procedente la acción reconvenicional sobre prescripción positiva que ejerció el demandado y reconviniente, ya que el artículo 721 del Código Civil, prevee que la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley, y, por su parte,

el numeral 729 del citado Ordenamiento, dispone que la posesión necesaria para usucapir debe ser: 1.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; 2.- Pacífica; y 3.- Continua y Pública. Ello implica que no toda posesión es apta para prescribir un bien inmueble, sino sólo aquélla que se ejerce con pleno dominio.-----

---- Ahora bien, el artículo 730 de la Ley sustantiva Civil, establece que los bienes inmuebles se adquieren por usucapición en cinco (5) años, cuando se poseen de buena fe, y en diez (10) años, cuando la posesión sea de mala fe; por lo que el requisito relativo a que la posesión haya sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario, implica demostrar no solamente la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño (en virtud de que el concepto de propietario no proviene del fuero interno del poseedor), sino que el demandado y reconviniendo también debe acreditar que inició la posesión con motivo de un hecho o acto que le permita ostentarse como dueño o propietario, o sea, que no toda posesión es apta para prescribir un bien inmueble, sino sólo aquélla que se adquirió en concepto de propietario; por lo tanto, cuando se carece de título,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**18.**

como en la situación de la especie acontece, es necesario que se demuestre la causa que le dio ese carácter (causa generadora de la posesión) para evidenciar que se trata de una posesión distinta a una derivada o precaria. Por lo que es inconcuso que, contrariamente a lo considerado por el Juez de primera instancia, el demandado y reconviniendo no acreditó el elemento de la acción de usucapión relativo a que la posesión la haya adquirido y disfrutado en concepto de propietario, pues no demostró la causa generadora de la posesión, es decir, el hecho o acto jurídico a través del cual se le transmitió el dominio del bien, ya que como él lo indicó en su escrito de demanda reconvencional, es poseedor de mala fe ya que tiene más de (20) años de ocupar la superficie de terreno (55.67 m<sup>2</sup>) que le reclaman en reivindicación, pensando que era parte del inmueble que posee, lo que no puede constituir un hecho o acto jurídico a través del cual se le haya podido transferir el dominio. No se soslaya que el demandado y reconviniendo narró en su escrito de contestación a la demanda y reconvención que se ha comportado como propietario o dueño durante el tiempo que ha poseído la fracción del inmueble que se le reclama; sin embargo,

debe tenerse en cuenta que la calidad de dueño o propietario no deriva del ánimo con el que se dirija o se asuma frente a terceros, sino que haya adquirido el bien raíz a través de un hecho o acto jurídico por el que sea factible transmitir la propiedad; por cuyos motivos, se insiste, \*\*\*\*\* no demostró disfrutar la posesión de la fracción del inmueble en conflicto “en concepto de propietario”, porque las pruebas consistentes en Carta de Posesión que expidió con fecha 4 (cuatro) de septiembre del año 1995 (mil novecientos noventa y cinco), el Comité de Mejoras Materiales de la Colonia López Portillo, Sector 1, (foja 37 del citado expediente); comprobante de pago de fecha 21 (veintiuno) de julio de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), a nombre del citado señor \*\*\*\*\* (foja 38 del mencionado expediente); contrato de prestación de servicio de agua y drenaje que celebraron con fecha 21 (veintiuno) de los citados mes y año, la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Reynosa y \*\*\*\*\* (foja 39 del aludido expediente); tabla de Amortizaciones de Pagos Mensuales (visible a foja 40 del expediente principal); constancia de fecha 19 (diecinueve) de julio de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), expedida por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

19.

la Dirección de Obras Públicas Municipales de Reynosa; copia de la credencial de elector del demandado y reconviniente (foja 42 del mencionado expediente); copia del estado de cuenta de fecha 16 (dieciséis) de febrero del año 2014 (dos mil catorce), expedido por la empresa \*\*\* a nombre del citado señor \*\*\*\*\*; copia del recibo de pago de la empresa \*\*\*\*\* de facturación del mes de marzo del año 2022 (dos mil veintidós), a nombre del demandado y reconviniente (foja 44 del precitado expediente); copia del Resumen de Movimientos de Cuenta Individual del periodo del 1° (primero) de julio de 1997 (mil novecientos noventa y siete), expedido por Afore Bital a nombre de \*\*\*\*\* (foja 45 del expediente de primera instancia); copia del Aviso de Inscripción del Trabajador \*\*\*\*\* recibido por el Instituto Mexicano del Seguro Social con fecha 6 (seis) de junio del año 2002 (dos mil dos) (foja 46 del citado expediente); copia del recibo de pago con vencimiento de fecha 30 (treinta) de marzo del año 2022 (dos mil veintidós), expedido por COMAPA Reynosa a favor del citado señor \*\*\*\*\* (foja 47 del mencionado expediente); copia del recibo de pago expedido por la

Comisión Federal de Electricidad con fecha de límite de pago del 4 (cuatro) de marzo del año 2022 (dos mil veintidós), a nombre de tal persona; prueba confesional ofrecida a cargo del demandado y reconviniendo a cargo de la actora y reconviniendo, cuyo desahogo se advierte a foja 31 (treinta y uno) del cuaderno de pruebas de su parte; declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* , según el resultado que se aprecia a fojas 32 (treinta y dos) y 33 (treinta y tres) del mencionado expediente; prueba pericial ofrecida por el demandado y reconviniendo a cargo del Ingeniero \*\*\*\*\* , cuyo desahogo se advierte a fojas de la 35 (treinta y cinco) a la 43 (cuarenta y tres) del mencionado cuadernillo de pruebas; prueba testimonial que ofreció \*\*\*\*\* a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , según el resultado que se advierte a fojas de la 54 (cincuenta y cuatro) a la 61 (sesenta y uno) del referido cuaderno de pruebas; y prueba pericial a cargo del Arquitecto \*\*\*\*\* , cuyo desahogo se advierte a fojas 66 (sesenta y seis) a la 71 (setenta y uno) del aludido cuadernillo de pruebas; con dichas pruebas \*\*\*\*\* no demuestra un hecho o acto jurídico a través del cual se le hubiera transmitido



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

20.

el dominio de la fracción del bien inmueble que se reclama, y, menos aún, porque tal cuestión no se hizo valer en su demanda reconvencional, por lo tanto, no formó parte de la litis, y en términos de lo previsto por el artículo 278 del Código Procesal Civil, se deben rechazar de plano las pruebas que se rindan para demostrar hechos que no son materia de la controversia o no hayan sido alegados por las partes; por cuyos motivos, se insiste, resulta improcedente la acción reconvencional sobre prescripción positiva o usucapión ejercida por el demandado y reconviniente, por carecer de justo título (no haber acreditado la causa generadora de su posesión o el acto traslativo de dominio), el cual constituye un elemento de la acción. Al efecto resulta aplicable el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101, número de registro 162032, de los siguientes rubro y texto: **“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**



21.

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.”; por lo que, con sustento en lo anteriormente considerado, si el demandado y reconviniente incumplió con la carga procesal relativa que le impone el numeral 273 del Código Adjetivo Civil, de acreditar el justo título o acto traslativo de dominio de la fracción de terreno en conflicto, previsto en los numerales 694, fracción I, y 695, fracción I, del Código Civil, contrariamente a lo considerado por el Juez de Primera Instancia, se reitera, resulta improcedente la acción que sobre prescripción positiva o usucapión ejerció; por lo que al resultar improcedente la acción principal, no existe sustento para estudiar las demás prestaciones reclamadas en reconvención, ya que la relación que guardan las hace dependientes de la principal, atentos al criterio que informa la Tesis

sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a su anterior integración, visible en la citada Publicación Oficial, Séptima Época, Volumen 217-228, Séptima Parte, página 213, número de registro 245059, cuyos rubro y texto dicen: “PRESTACIONES ACCESORIAS, CARECE DE INTERES EL ESTUDIO DE LAS, CUANDO NO ESTA ACREDITADA LA ACCION PRINCIPAL, POR SER LA BASE PARA SU PROCEDENCIA. Si la acción principal no se acreditó con los elementos de prueba aportados, y ésta debió servir de base para cuantificar lo reclamado, no existe sustento para estudiar la procedencia de las demás prestaciones reclamadas, dada la relación que guardan entre sí, aun cuando el pago de estas últimas no fueran controvertidas por la codemandada, ya que la relación guardada las hace dependientes de la principal, careciendo su estudio del requisito de interés.”.-----

---- Consecuentemente, por efecto de lo fundado de los agravios anteriormente analizados, que conduce a la revocación de la sentencia impugnada, y ante la inexistencia de reenvío, esta Primera Sala Colegiada reasume jurisdicción, y a continuación procede a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

22.

resolver la acción reivindicatoria ejercida por la parte  
actora y reconvenida.-----

---- Al efecto, \*\*\*\*\* promovió juicio ordinario  
civil reivindicatorio en contra de \*\*\*\*\* , de quien  
reclamó las siguiente prestaciones: “A).- La declaración  
judicial de que soy la legítima propietaria del bien  
inmueble que se identifica como Finca número

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

\*\*\*\*\* . Así mismo la declaración  
judicial de que soy la legítima propietaria de una  
Fracción de Terrero enclavada dentro del bien inmueble  
antes descrito

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

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

**B).- La desocupación y entrega material de la Fracción de Terreno enclavada dentro del bien inmueble identificado como Finca número**

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

\*\*\*\*\*”;

se sustentó, entre otros, en los siguientes hechos: “1.-

Hago de su conocimiento C. Juez que la suscrita  
\*\*\*\*\*

que se identifica como Finca número

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



23.

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

\*\*\*\*\*), de acuerdo a las escrituras de dicho inmueble que se adjuntan al presente escrito, son las siguientes: ... Permitiéndome acreditar lo anterior, mediante el primer testimonio de la Escritura Pública

Número

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ... En

consecuencia, soy la legítima propietaria de la Fracción de Terreno enclavada dentro del inmueble antes descrito ... la cual tiene una superficie de 55.67 metros cuadrados y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: .... 2.- Es el caso C. Juez que, actualmente, el ahora demandado \*\*\*\*\*se encuentra en posesión de la Fracción de Terreno enclavada dentro del inmueble descrito en el hecho que antecede ... la cual tiene una superficie de 55.67 metros cuadrados y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: ... No omito manifestar que el ahora demandado C. \*\*\*\*\*se encuentra poseyendo la referida fracción de terreno de mi propiedad sin tener

derecho, tratándose de una posesión precaria. Así mismo, me permito hacer del conocimiento de su Señoría que el C. \*\*\*\*\*construyó parte de su casa en la fracción de terreno de mi propiedad que pretendo reivindicar mediante el presente juicio. No omito señalar que el demandado C. \*\*\*\*\*, aparte de invadir y construir en la fracción de terreno de mi propiedad objeto del presente juicio, invadió y construyó en parte de la Calle 12 de Octubre, de la colonia José López Portillo (Ex-Ejido Presa de la Laguna, municipio de Reynosa, Tamaulipas, ya que de acuerdo a mi escritura de propiedad que adjunto como anexo 1, el inmueble de mi propiedad debe colindar al Suroeste con la Calle 12 de Octubre y no con otro lote de terreno, de lo que se deduce que el referido demandado de manera ilegal invadió la calle antes mencionada y la porción de mi inmueble que ahora reclamo mediante el presente juicio. Por lo anterior, considero, siendo la suscrita la legítima propietaria de la fracción de terreno que en el presente juicio se reclama su reivindicación, la cual se encuentra enclavada en el bien inmueble de mi propiedad, y no teniendo la suscrita la posesión de dicha fracción de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

24.

terreno por estar ocupada de manera precaria por el  
ahora demandado \*\*\*\*\* , quien no tiene  
derecho para poseerla, procede que se condene a dicho  
demandado a desocupar y entregar a la suscrita, por vía  
de reivindicación, la mencionada fracción de terreno con  
todas las consecuencias jurídicas inherentes.”. Por lo  
que la parte actora y reconvenida, con el primer  
testimonio de la escritura pública,

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

\*, la que reúne valor probatorio pleno conforme al  
artículo 397 del Código Adjetivo Civil, demostró que es  
la propietaria del inmueble que se identifica como finca

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





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

25.

artículo 624, fracción II, de dicha Codificación, relativo a que la parte demandada y reconviniendo está en posesión de la fracción del inmueble en litigio; y el tercer elemento de la acción reivindicatoria, atinente a la identidad de la fracción de terreno reclamada, prevista en el citado numeral en su fracción III, se encuentra acreditado ya que el inmueble objeto de la acción reivindicatoria queda plenamente identificado, como acontece en el caso, cuando se hace valer como acción reconvencional la usucapión o prescripción positiva, atentos al criterio que informa la Tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en la mencionada Compilación Oficial, Octava Época, Tomo XIV, Julio de 1994, número de registro 211879, página 777, cuyos rubro y texto son: “REIVINDICACION. IDENTIFICACION DEL BIEN. El hecho de que el actor en el juicio reivindicatorio no hubiese precisado correctamente las medidas del inmueble y que tanto la superficie como las colindancias no coincidan con las que precisaron los demandados, a su vez reivindicantes, carece de relevancia cuando las partes convinieron en que se trataba del mismo bien, pues como la Honorable Suprema Corte lo ha

establecido, los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvenzional, la prescripción adquisitiva.”;

aunado a que, en el caso, se ejerció la acción reivindicatoria de una parte del bien que le pertenece a la parte actora y reconvenida y queda acreditado que

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* está en posesión de una fracción del

citado inmueble, lo que conduce a considerar que tal

acción resulta procedente en razón de que puede

reivindicarse la porción que ocupa el demandado y

reconviniendo de la totalidad del bien, aunque la

accionante tenga en posesión otra parte;

consecuentemente, debe estimarse que esta sentencia

que condena al citado señor \*\*\*\*\* a la entrega

de la fracción de terreno ocupada por él, es apegada a

derecho por ser ello congruente con la litis planteada. Al

efecto cobra aplicación el criterio que informa la Tesis

sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Segundo Circuito, visible en la

precitada Publicación Oficial, Novena Época, Tomo IX,

Abril de 1999, número de registro digital 194351, página

485, cuyos rubro y texto dicen: “ACCIÓN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

26.

**REIVINDICATORIA. PROCEDE AUNQUE EL DEMANDADO ESTÉ EN POSESIÓN SÓLO DE UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE.** Cuando se ejercite la acción reivindicatoria respecto de una parte del bien que le pertenece al demandado y queda acreditado que el enjuiciado está en posesión de una fracción del inmueble, debe considerarse que aun así tal acción resulta procedente, en razón a que puede reivindicarse la porción que ocupen los demandados de la totalidad del bien, aunque la accionante tenga en posesión otra parte. Consecuentemente, debe estimarse que la sentencia que condena al reo a la entrega de la fracción ocupada por el enjuiciado es apegada a derecho, por ser ello congruente con la litis planteada.”; por cuyos motivos, la parte actora y reconvenida cumplió con la carga procesal relativa que le imponen los artículos 273 y 624 del Código de Procedimientos Civiles, de demostrar la acción reivindicatoria que ejerció en contra de la parte demandada y reconviniente.-----

---- En cuanto a la prestación identificada bajo el inciso C), en la que \*\*\*\*\* reclama a \*\*\*\*\*  
lo siguiente: “C).- La demolición de todas las construcciones de concreto, madera o cualquier otro

**material edificado, derribamiento de bardas y portones, y de cualquier construcción que el demandado hubiere edificado o construya durante la tramitación del presente juicio, así como el desmantelamiento de tuberías de drenaje, agua potable, registros de servicio de drenaje, de pavimento o banquetas y cableado eléctrico instalados por el demandado o causahabientes, sobre la fracción de terreno enclavada dentro del bien inmueble identificado como Finca número**

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, debe declararse procedente en razón de que el artículo 818 del Código Civil, dispone que: “Quien edifique, plante o siembre de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a reclamar



27.

indemnización del dueño del suelo ni de retener el bien. Además, el dueño del suelo podrá pedir la demolición de la obra o la destrucción de la siembra o plantación y la reposición a su estado primitivo, a costa del edificador, sembrador o plantador.”; por lo tanto, si \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* edificó o efectuó mejoras en la fracción del inmueble materia de la litis, el cual es ajeno porque el dueño lo es \*\*\*\*\* , luego entonces procede condenar a aquél a la demolición de todas las construcciones de concreto, madera o cualquier otro material edificado, que derribe bardas y portones, o cualquier construcción que el demandado y reconviniendo hubiere edificado o construido durante la tramitación del presente juicio, así como a desmantelar las tuberías de drenaje, agua potable, registros de servicio de drenaje, de pavimento o banquetas y cableado eléctrico instalados por la parte demandada y reconviniendo o causahabientes sobre la fracción de terreno materia de la litis; y es que se entiende que hubo mala fe del demandado y reconviniendo toda vez que no pidieron previamente a la propietaria el consentimiento para llevar a cabo las obras respectivas, atentos al numeral 820 de dicho Cuerpo de Normas.-----

---- A las prestaciones reclamadas por la actora y reconvenida, la parte demandada y reconviniente en su escrito de contestación a la demanda (fojas de la 28 a la 31 del expediente principal), opuso la siguiente excepción: “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.- Que hago consistir en los razonamientos siguientes: a) Refiere el numeral 1508 del Código Civil de Tamaulipas, que la prescripción corre a partir de que la obligación pudo hacerse exigible, y si pasan más de cinco años ya no puede la actora hacerlo valer pues su derecho precluyó al no ejercerlo dentro del término que para ello señala la ley de la materia.”, excepción que resulta improcedente en razón de que la acción reivindicatorio tendiente, en el caso, a recuperar una fracción del inmueble materia de la litis, es imprescriptible ya que no se extingue por el simple transcurso del tiempo, pues tomando en cuenta que tutela el derecho de propiedad, su vigencia continua mientras exista ese derecho de parte de la dueña, atentos al criterio que informa la Tesis sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, consultable en la precitada Publicación Oficial, Octava Época, Tomo IX, Febrero de 1992, número de registro digital 220416, página 120, de los siguientes rubro y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

28.

**texto: "ACCION REIVINDICATORIA. ES**

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

**---- En cuanto a la excepción de falta de acción y de derecho para demandar que opuso la parte demandada y reconviniente, bajo los siguientes argumentos:**

**"FALTA DE ACCION Y DE DERECHO PARA DEMANDAR.**

**Que hago consistir en que la Actora sabe y le consta que tengo más de veinte años de poseer el inmueble en el que he vivido con mi familia desde 1995, construí una casa que cuenta con todos los servicios públicos, agua, drenaje, luz, teléfono, cable y no he sido perturbado ni despojado durante todo ese tiempo ya que mi posesión es pacífica, continua, pública y en calidad de dueño ante la sociedad, Instituciones, dependencias y autoridades, municipales, estatales y federales.", dicha excepción resulta improcedente ya que, como se precisó en la consideración que antecede, la parte demandada y reconviniente no acompañó a su escrito de demandada el justo título o acto traslativo de la fracción del**

inmueble en conflicto, y, menos aún, lo acreditó con el material probatorio que ofreció; por el contrario, la parte actora y reconvenida demostró ser la propietaria de la fracción del inmueble que demanda.-----

---- Y por lo que respecta a la excepción que opuso el demandado y reconviniendo, en los siguientes términos:

**“LA MODIFICACION O NULIDAD RELATIVA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, relativa a la compraventa entre

los señores \*\*\*\*\*

(vendedores) y \*\*\*\*\* (compradora) por

contener datos que no concuerdan con la realidad de las

medidas y colindancias del inmueble que describe en su

protocolo.”, tal excepción es improcedente ya que el

demandado y reconviniendo, con las pruebas que

ofreció, no desvirtuó la veracidad de los datos

contenidos en la escritura pública atinente al título de

propiedad de la accionante y reconvenida, ni tampoco

acreditó alguna causa de nulidad relativa en el contrato

de compraventa base de la acción principal.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

29.

conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, con fecha 30 (treinta) de enero del año 2023 (dos mil veintitrés), para que ahora, en su lugar, se decida que como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* no demostró los hechos constitutivos de su acción reconvencional, mientras que \*\*\*\*\* demostró la excepción de improcedencia de la acción que opuso, no ha procedido el juicio ordinario civil sobre prescripción positiva o usucapión promovida por aquél en contra de ésta; y, por ende, que no procede la declaración judicial de propiedad a favor del citado señor \*\*\*\*\* respecto de la superficie de terreno de 55.67 (cincuenta y cinco punto sesenta y siete) metros cuadrados del bien inmueble descrito en el primer testimonio de la escritura pública número 19123 (diecinueve mil ciento veintitrés), volumen CMLXXI, de fecha 15 (quince) de mayo del año 2018 (dos mil dieciocho), protocolizada ante la fe del Notario Público número 233 (doscientos treinta y tres), Licenciado Alfonso Fuentes García, con ejercicio en Ciudad

Reynosa; y, por otro lado, decidirse que como la parte actora y reconvenida, \*\*\*\*\*, probó los hechos constitutivos de la acción reivindicatoria que ejerció, no así el demandado y reconviniente, \*\*\*\*\*, las excepciones que opuso, ha procedido el juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por aquélla en contra de éste; y, por lo tanto, condenar al demandado y reconviniente a la desocupación y entrega de la fracción de terreno reclamado; así como a la demolición de todas las construcciones de concreto, madera o cualquier otro material edificado, que derribe bardas y portones, o cualquier construcción que el demandado y reconviniente hubiere edificado o construído durante la tramitación del presente juicio, como también a que desmantele las tuberías de drenaje, agua potable, registros de servicio de drenaje, de pavimento o banquetas y cableado eléctrico instalados por la parte demandada y reconviniente o causahabientes sobre la fracción de terreno materia de la litis.-----

---- Por otro lado, toda vez que la parte actora y reconvenida ejerció una acción de condena (reivindicatoria), y esta sentencia le resulta adversa al demandado y reconviniente, deberá condenarse a éste



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 PRIMERA SALA COLEGIADA

**30.**

**al pago de costas procesales tanto de primera como de segunda instancias, en términos de lo previsto por el artículo 130, primer párrafo, en relación con el 139, segunda parte, ambos de la Ley Adjetiva Civil.-----**

**---- Toda vez que la apelación adhesiva tiene como finalidad robustecer las consideraciones de la resolución apelada, la que con motivo del resultado del presente fallo se revoca, y, por ende, queda sin efecto la consideración que la sustenta, deberá declararse sin materia el recurso de apelación por adhesión interpuesto por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*-----**

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

**--- Primero.- Son fundados los agravios expresados por \*\*\*\*\*-----**

**\*\*\*\*\* , en contra de la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Reynosa, con fecha 30 (treinta) de enero del año 2023 (dos mil veintitrés).-----**

**---- Segundo.- Se revoca la sentencia apelada a que se**

alude en el punto resolutivo que antecede; y en su lugar se decide de la siguiente manera:-----

---- Tercero.- La parte demandada y reconviniente, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*, no demostró los hechos constitutivos de su acción reconvencional, mientras que la actora y reconvinida, \*\*\*\*\*, demostró la excepción de improcedencia de la acción que opuso.-----

---- Cuarto.- No ha procedido el juicio ordinario civil sobre prescripción positiva o usucapión promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* ,-----

---- Quinto.- No procede la declaración judicial de propiedad a favor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* respecto de la superficie de terreno de 55.67 (cincuenta y cinco punto sesenta y siete) metros cuadrados del bien inmueble descrito en el primer testimonio de la escritura pública número 19123 (diecinueve mil ciento veintitrés), volumen CMLXXI, de fecha 15 (quince) de mayo del año 2018 (dos mil dieciocho), protocolizada ante la fe del Notario Público número 233 (doscientos treinta y tres), Licenciado Alfonso Fuentes García, con ejercicio en Ciudad Reynosa.-----

---- Sexto.- La parte actora y reconvinida,







GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

32.

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

-----  
---- Décimo primero.- Se condena a \*\*\*\*\* a la demolición de todas las construcciones de concreto, madera o cualquier otro material edificado, que derribe bardas y portones, o cualquier construcción que éste hubiere edificado o construido durante la tramitación del presente juicio, así como a que desmantele las tuberías de drenaje, agua potable, registros de servicio de drenaje, de pavimento o banquetas y cableado eléctrico instalados por la parte demandada y reconviente o causahabientes sobre la fracción de terreno materia de la litis antes descrita.-----

---- Décimo segundo.- Se condena a la parte demandada y reconviente, \*\*\*\*\* , al pago de costas procesales de ambas instancias.-----

---- Décimo Tercero.- Queda sin materia el recurso de apelación interpuesto por adhesión por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*\_-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Noé Sáenz Solís y Hernán de la Garza Tamez, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo, quienes firman el día de hoy 20 (veinte) de Septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.ihl/amhh.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

33.

Noé Sáenz Solís.  
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.  
Magistrado.

Lic. Lilitana Raquel Peña Cárdenas.  
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

*El Licenciado Israel Huerta Linares Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar de este Tribunal, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 330 (trescientos treinta) dictada el día 20 (veinte) de septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés), terminada de engrosar en la misma fecha, por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Noé Sáenz Solís y Hernán de la Garza Tamez, constante de 33 (treinta y tres) 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, y seguir el listado de datos suprimidos información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.----*

**34.** (última hoja que corresponde a la Ejecutoria No. 330 del Toca Civil 361/2023).

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

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.