



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

TOCA 85/2024.

1

--- **RESOLUCIÓN: (61) SESENTA Y UNO.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (07) siete de marzo de (2024) dos mil veinticuatro.-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 85/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la co-demandada \*\*\*\*\* y/o Ma. de los Ángeles Escobedo Olivares, en contra de la sentencia de (26) veintiséis de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, dictada por el **Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial**, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente **753/2022**, relativo al **Juicio ordinario civil sobre prescripción positiva**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Tamaulipas; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y:-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- PRIMERO.- La parte actora acreditó los elementos la acción y la parte demandada, acreditó parcialmente excepciones y defensas, en consecuencia:---  
 SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por la **C. \*\*\*\*\***, en contra de \*\*\*\*\* **Y/O \*\*\*\*\*** y del \*\*\*\*\* **TAMAULIPAS**, declarándose consumada la prescripción a favor de la la **C. \*\*\*\*\*** convirtiéndose en propietaria de los inmuebles siguientes:--- a).-Bien inmueble identificado como Fracción del Lote Número \*\*, de la manzana \*\*, zona \*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , en Tampico, Tamaulipas; con clave catastral \*\*\*\*\* con una superficie de 330.00 M2(sic) (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 8.50 METROS CON CALLE \*\*\*\*\* AL SUR: EN 8.50 METROS CON LOTE 8; AL ORIENTE: EN 39.00 METROS CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE; AL PONIENTE: EN 39.40 METROS CON LOTE

1; encontrándose registrado dicho inmueble ante el \*\*\*\*\* Y/O TAMAULIPAS a nombre de la C. \*\*\*\*\* , actualmente finca 7626 del Municipio de Tampico.--- b) Bien inmueble identificado como Fracción del Lote Número \*, de la manzana \*\*, zona \*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , en Tampico, Tamaulipas; con una superficie de 223.30 m2 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 12.03 M (DOCE METROS TRES CENTÍMETROS) CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE NUMERO DOS QUE SE RESERVA EL SEÑOR \*\*\*\*\*; AL SUR: EN 12.10 M (DOCE METROS DIEZ CENTÍMETROS) CON LOTE 8; AL ESTE: EN 18.50 M (DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS) CON LOTE NUMERO 3; AL OESTE: EN 18.50 M (DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS) CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE NUMERO DOS PROPIEDAD DE \*\*\*\*\* , encontrándose registrado dicho inmueble ante el \*\*\*\*\* TAMAULIPAS a nombre de la C. \*\*\*\*\* , actualmente finca \*\*\*\*\* del Municipio de Tampico, Tamaulipas, consumándose la Prescripción Positiva a favor de la actora \*\*\*\*\* adquiriendo la propiedad de los inmuebles descritos en los incisos a) y b).--- TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria este fallo, se ordena la inscripción de la presente resolución previa protocolización ante notario público en el \*\*\*\*\* DE TAMAULIPAS para que sirva de título de propiedad a la C. \*\*\*\*\* , respecto de los bienes inmuebles antes descritos.--- CUARTO.- Asimismo se ordena girar atento oficio al director del \*\*\*\*\* TAMAULIPAS, a fin de que se sirva inscribir en los datos de registro o de inscripción de cada uno de los inmuebles antes precisados en las presentaciones a) y b), en el sentido de que dichos inmuebles, han sido escriturados a favor de la actora \*\*\*\*\* por haber operado la usucapión o prescripción positiva a su favor.--- QUINTO.- Sin que haya lugar a condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas, toda vez que no se advierte de los autos que haya procedido con temeridad o mala fe, por lo que conforme a lo establecido en el artículo 131 fracción I del Código procesal Civil, cada parte parte reportara las costas que hubiere erogado.--- SEXTO.- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**”



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

TOCA 85/2024.

3

--- **SEGUNDO.**- Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte codemandada, interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en ambos efectos, mediante auto de (18) dieciocho de octubre de (2023) dos mil veintitrés; ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 114, del (19) diecinueve de enero del año en curso. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 914, del (20) veinte de febrero de (2024) dos mil veinticuatro, radicándose el presente toca el día (21) veintiuno del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (16) dieciséis de octubre de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

--- **SEGUNDO.**- Los motivos de inconformidad expuestos por la parte demandada y apelante, \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , consisten en lo siguiente:

“El análisis del texto anteriormente señalado arroja las siguientes consideraciones:

PRIMERO.· El Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil no entra al estudio para declarar la procedencia del Juicio de Usucapión, sino que en el

Considerando Cuarto de la misma sentencia recurrida menciona los elementos para acreditar el Usucapión: “---Luego para una mejor comprensión del caso en estudio...”

Ahora bien, la usucapión, también llamada prescripción adquisitiva o positiva, es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales por la posesión continuada en el tiempo con los requisitos establecidos por la ley, la prescripción adquisitiva compete a aquella persona que, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, ha poseído un bien inmueble, y se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble, las legislaciones actuales reconocen que sólo la posesión originaria, es decir, la que se tiene en concepto de dueña, puede producir el efecto de adquirir la propiedad mediante la prescripción, por ella, la posesión en concepto de propietario es la primera condición necesaria para prescribir, se puede hablar de un fundamento subjetivo y otro objetivo de la usucapión, el primero tiene su base en la inercia y falta de diligencia del titular del derecho, que lo deja en manos de otra persona y permite que esta adquiera su derecho por la posesión continuada durante el tiempo que fije la normativa y se premia al mismo tiempo la actividad posesoria del adquirente, que pueden justificar que se le otorgue el derecho que ha poseído a lo largo del tiempo, según el fundamento objetivo no sería necesaria ninguna conducta negligente del titular del derecho y basta el hecho de la posesión con los requisitos y durante el tiempo que marque la ley, todo ello en aras de la seguridad del tráfico jurídico y del interés general para el que resultaría necesario que se reconociera la titularidad del derecho a la persona que ha venido poseyendo el derecho siempre con el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Esencialmente la usucapión es hacerse dueño de una cosa sin otro título más que el uso continuado de la misma durante cierto tiempo (posesión), para devenir dueño por usucapión de una cosa, se requiere poseerla siempre en concepto de dueño, de forma continuada, de forma pacífica sin que haya sido reclamada por alguien, y durante el tiempo que fije la ley, la ley distingue la usucapión con buena fe, en cuyo caso los tiempos de prescripción se suelen reducir a la mitad, y la usucapión con mala fe que, algunos ordenamientos, como el Derecho Canónico, la prohíben y condenan porque es antiética y pecaminosa, pues supone apropiarse de algo que es de otro dueño, incurriendo, la mayor de las veces, en un delito de apropiación indebida; la usucapión en algunos ordenamientos, como el francés, el español o el canónico, es también conocida como prescripción adquisitiva, diferenciándola así de la prescripción extintiva.



Existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión, la *teoría subjetiva señala* que el fundamento esta en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo, esta teoría hay que rechazarla, pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión, por otro lado, la teoría *objetiva*, que es la mas aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el *statu quo* de la posesión.

Debe distinguir entre la posesión de buena fe y la posesión de mala fe apta para producir la propiedad mediante la usucapión, el primera de los supuestos no presenta mayor problema, pues éste se da cuando se tiene un titulo traslativo de dominio a justo titulo, como pueden ser la compraventa, la permuta, la donación, entre otros, mediante el cual se hace creer al poseedor del bien que es dueño, en el entendido que el titulo traslativa de dominio a justa titulo tiene que ser subjetivamente valida, pues si el titulo fuese perfecta, no habría necesidad de acudir a la prescripción adquisitiva, ya que produciría todos sus alcances legales, el segundo de los supuestos es el que mas conflicto presenta en la practica, ya que no se cuenta can justa titulo, es decir, unicamente existe una causa de hecho, como sucede en el caso del delito de despojo, en este caso el despojante que pretenda usucapir el bien raíz que detenta, deberá acreditar su animus domini, o sea, justificar la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre el y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, tanto en sentido material como en sentido económico, así pues, la posesión apta para prescribir debe reunir las cualidades de ser pacifica, continua y publica, en ausencia de las cuales la posesión se considera viciada e inútil para prescribir, pero en la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta y eficaz para la prescripción.

Sirven de apoyo a lo mencionado las siguientes Jurisprudencias que a la letra dicen:

“USUCAPION. TITULO SUFICIENTE, CONCEPTO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).”, “PRESCRIPCION ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MEXICO).”...

De lo anterior mencionado se advierte que para la procedencia del Juicio de usucapión de necesita acreditar la posesión publica, pacifica, continua y bajo el

concepto de dueño, posesión la cual pretende acreditar la actora con el contrato de compraventa celebrado el día 14 de diciembre de 2006, ante la presencia DEL ADSCRITO del Notario Publico No.\*\*\*\* LIC. \*\*\*\*\*, contrato de Compra - Venta el cual fue debidamente declarado nulo mediante sentencia firme ante el C. Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en Tamaulipas; radicado bajo el expediente 314/2018, en la que el Juez Cuarto de Primera Instancia toma en consideración para determinar la causa generadora de la Posesión de los Bienes en Litigio, siendo que al declararse nulo dicho contrato por ende no existe legitimación para detentar la posesión mediante dicho contrato de compraventa.

Siendo que no existe título jurídico mediante el cual detente alguna posesión la parte actora, aunado a que los bienes Inmuebles objeto de litigio no cuentan con construcción alguna para ser debidamente habitadas, motivo por el cual tampoco es viable detentar alguna posesión física ni material de los bienes, ya que la posesión es un hecho jurídico que produce consecuencia jurídica y consiste en que una persona tenga en su poder una cosa corporal como dueño, el fundamento del derecho de posesión puede encararse desde un punto de vista axiológico en que se basa la protección posesoria, en las sociedades prerromanas, posesión y propiedad se confundían, hasta que el derecho romano comenzó a regular la propiedad de forma separada marcando sus diferencias, la posesión era un estado protegible, es una situación de hecho, mas no de derecho como la propiedad, derecho real por excelencia y consecuencia de la posesión a través de la prescripción, la posesión requiere o necesita dos elementos para configurarse y ellas son el *corpus*, que es la cosa en si y el *animus rem sib habendi* que es la intención de tener la cosa como propia, de comportarse respecto a ella como lo haría su dueño, es decir; la posesión requiere la intención y la conducta de un propietario, así se distingue de la mera tenencia, en la cual el tenedor reconoce en otra persona la propiedad de la cosa en su poder.

Se pone de manifiesta este detalle a fin de acreditar que el juez actúe con total parcialidad así mismo violentando los principios de congruencia que se encuentra establecida en "ARTICULOS 113 del código de procedimientos civiles en Vigor en Tamaulipas, dice: "LAS SENTENCIAS DEBEN SER CONGRUENTES, CON LA DEMANDA, CONTESTACION, RESOLVER TODOS LOS PUNTOS DEL DEBATE Y DEMAS PRETENCIONES DEDUCIDAS OPORTUNAMENTE EN EL PLEITO, así mismo el juez de primera instancia hace una incorrecta valoración material probatoria al momento de decretar la Procedencia del Juicio y aun así condenar a las prestaciones inherentes a la acción principal.



Es evidente que con tal simple e infundada determinación se vulnera en mi perjuicio el contenido en los artículos 682, 683, 685, 689 del Código Civil Vigente en el Estado, con las consecuencias inherentes a la acción principal:

“ARTICULO 682, 683, 685, 689...”

Por lo que es totalmente falso que la actora tenga legitimidad sobre los bienes objeto de litigio y en ningún momento detentar posesión física no material de los mismos, tal como lo mencione debidamente en el hecho numero cuatro de mi escrito de contestación de demanda que me permite transcribir: "4.- *Con respecto al hecho...*", sirve de apoyo para el presente caso la Jurisprudencia y Tesis Aislada que a continuación transcribe:

“PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION EN CONCEPTO DE DUENO (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).”, “POSESION PARA PRESCRIBIR.”...

SEGUNDO AGRAVIO.- Así también, la resolución emitida por el A quo, es incongruente con los puntos litigiosos del juicio, faltando a lo previsto por el artículo 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado que impone la obligación a todo juzgador de sujetar su resolución a las acciones deducidas y a las excepciones opuestas por las partes y a resolver todos y cada una de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito, toda vez que, en primer termino, omitió analizar detalladamente al momento de resolver que en la Documental Publica, exhibida por parte de la actora, respecto a las Copias Certificadas de la Sentencia definitiva y firme del C. Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en Tamaulipas, relativo al expediente 314/2018 del Juicio de Nulidad de escritura de Compraventa. EN LA CUAL SE DETALLA DEBIDAMENTE QUE LA ACTORA EN NINGUN MOMENTO DETENTO POSESION LEGITIMA, MATERIAL NI FISICA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LITIGIO.

Así, el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone:  
“ARTICULO 273...”

En relación a me permito transcribir los artículos 682 y 689 del Código Civil Vigente en el Estado:

“ARTICULOS 682, 689...”

De la anterior disposición legal, se infiere que el A quo estudiara Oficiosa, Estricta y Preferentemente los medios de prueba ofrecidos para la demostración de los hechos enunciados y reclamados en Juicio, para resolver en sentencia, obligación que incumple como puede observarse en la Transcripción del Considerando Cuarto como puede Apreciarse Líneas de la citada sentencia que ahora se impugna, debido que en dicho considerando menciona entre otras pruebas desahogadas, la documental respecto al contrato de compraventa

legalmente nulificado dicho párrafo del considerando cuarto menciona: *"Acreditando el primer elemento de la acción con la DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente..." en lo que el Juzgador le otorga al tenor de lo dispuesto por el numeral 392 del Código Procesal aplicable a la materia, al otorgarle valor probatorio pleno y no tomarlo en cuenta la sentencia dictada Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en Tamaulipas, relativo al expediente 314/2018 del Juicio de Nulidad de escritura de Compraventa, basándose en una determinación infundada mencionado en dicho considerando Cuarto: "no se condenó a la actora \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de la presente controversia..."*, tal y como se acredita con la DOCUMENTAL PUBLICA, EN LA CUAL SE DETALLA DEBIDAMENTE QUE LA ACTORA EN NINGUN MOMENTO DETENTO POSESION LEGITIMA, MATERIAL NI FISICA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LITIGIO, por obvias razones no había necesidad de condenar desocupación y entrega material del bien inmueble, por las razones expuesta, decretando improcedentes también las excepciones expuestas por la suscrita en mi escrito de contestación de demanda, ante tales manifestación sin fundamento.

Como padre apreciar usted magistrado, la sentencia que se impugna no satisface los requisitos indicados pues se advierte que existen incongruencias ya que el principio de legalidad debe estar sometido a la voluntad de la ley y no a la voluntad de las partes por esta razón el principio de legalidad establece la seguridad jurídica de los actas de la resoluciones emitidas por los funcionarios públicos es decir, el Juez natural al dictar la resolución que hoy se combate viola en mi perjuicio dicho principio ya que no fundamenta debidamente la causa generadora por parte de la actora, el elemento de la posesión de los bienes de los cuales indebidamente pretende apropiarse, y no hace una exposición de los hechos en que basa su determinación en virtud de que su función de impartir justicia implica resolver los planteamientos sometidos a su competencia y consideración en base a los principios generales del derecho, ya que el primer párrafo de la Constitución Política de los estados unidos mexicanos establece que la autoridad debe motivar y fundar la causa legal de su determinación a efecto de que la parte agraviada este en aptitud de impugnar dicha determinación.

En consecuencia, de declararse procedente los agravios expuestos, deberán remitirse los autos al A quo para que dicte una resolución en la que se pronuncie respecto de las cuestiones omitidas, descritas en los párrafos precedentes, planteadas por la suscrita a fin de que resuelva la improcedencia del presente Juicio.



Agrego a lo anterior que el Juzgador en primera Instancia tenia la obligación de estudiar la acción intentada con base en el análisis que hiciera de las pruebas aportadas durante el procedimiento para tal efecto, en la sentencia de primer grado no se valoraron adecuadamente las pruebas que obran en autos, ello necesariamente implica que la Sala responsable también aborde al estudio minucioso de la medios probatorios ofrecidos y desahogados primordialmente en el las Documentales ofrecidas por las partes, por lo que la sentencia reclamada resulta violatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales.

Los Agravios que me ocasiona la sentencia emitida es de que el Juez Cuarto Civil de Primera Instancia omitió el estudio de mis pruebas aportadas dentro del presente juicio, al no haberlas valorizado, omitió analizar las citadas probanzas mas que de forma aislada y probar en contrario los hechos consecutivos de la acción que intento la actora, el Juez de Primera Instancia declara procedente el Juicio de Usucapión, la sentencia que se combate como definitivo por lo que debe revocarse en Segunda instancia la sentencia apelada declarando la Procedencia de la Misma en Virtud de los Agravios expuestos.

Sirven de apoyo a lo anteriormente señalada las siguientes Tesis Jurisprudenciales que me permito transcribir:

“PRESCRIPCION POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESION.”...

--- **TERCERO.**- Los conceptos vertido a guisa de agravio por la promovente, ahora inconforme, \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , resultan: inoperantes por insuficientes, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

--- Por cuestiones de método, técnica jurídica, así como para una mejor comprensión del presente controvertido, los agravios vertidos por la recurrente identificados como 1º (primero) y 2º (segundo) serán estudiados en forma conjunta debido a la similitud que guardan entre sí.---

--- Lo anterior se fundamenta en la última parte del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que faculta al Tribunal para fijar el razonamiento o proceso lógico que será la base de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a las manifestaciones de las partes.-----

--- La recurrente se duele esencialmente de lo siguiente:-----

--- 1º).- Aduce, que le causa perjuicio el considerando CUARTO de la sentencia recurrida, debido a que la *A quo* no analizó los elementos constitutivos de la acción intentada, sino que se limitó simplemente a señalar cuáles eran éstos, esgrimiendo la apelante, que para la procedencia del juicio de usucapión se requiere demostrar que la posesión que ostenta el accionante sea pública, pacífica, continua y bajo el concepto de dueño, misma que refiere se pretendió demostrar con el contrato de compraventa de fecha (14) catorce de diciembre de (2006) dos mil seis, el cual fue pasado ante la fe del Notario Público Número\*\*\*\*, cuya nulidad fue declarada mediante sentencia firme, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, radicado con el número 314/2018, y que se consideró como causa generadora de la posesión en el presente procedimiento, no obstante que al haberse determina su nulidad, dicho contrato no existe jurídicamente, entonces la promovente carecía de legitimación activa para promover el juicio de prescripción positiva.-----

--- Así mismo expone, que no existe título jurídico mediante el cual detente posesión alguna la parte actora, aunado a ello refiere, que los bienes inmuebles objeto del presente litigio no cuentan con construcción para que hubieran sido debidamente habitados, por ello señala, que no es viable detentar alguna posesión física ni material de los mismos, puesto que la posesión es un hecho jurídico que produce consecuencias jurídicas y requiere o necesita dos elementos para configurarse como son: el *corpus*, que es la cosa en sí, y *el animus rem sibi habendi*, que consiste en la intención de tener la cosa como propia, o sea, de comportarse respecto de ésta como lo haría su dueño, pues la posesión requiere la intención y la



conducta de un propietario, distinguiéndose de esa forma de la mera detentación, en la que se reconoce a otra persona la propiedad de la cosa.-----

--- En ese sentido señala, que la Juez de origen violentó en su perjuicio lo dispuesto por los artículos 113 del Código Procesal Civil y los diversos 682, 683 y 685 del Código Civil, y en virtud de lo establecido en los numerales que preceden considera, que es falso que la promovente contara con legitimación para poseer los inmuebles objeto del presente litigio, máxime que en momento alguno detentó la posesión ni física ni material de los mismos, así como lo precisó en el hecho 4 (cuatro) de su libelo de contestación. Consideraciones todas las anteriores, a las que estima aplicables los criterios con rubros: **“USUCAPIÓN. TITULO SUFICIENTE, CONCEPTO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)”**, **“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)”** y **“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACAN)”**.-----

--- 2º).- Manifiesta, que la resolución apelada es incongruente con los puntos litigiosos del juicio, faltando la Juez de origen a lo previsto en los artículos 112 y 113 del Código Procesal Civil, los cuales le imponen la obligación de sujetar sus resoluciones a las acciones deducidas y a las excepciones opuestas oportunamente por las partes, así como a resolver todo ello, sin embargo señala, que en la especie la resolutora omitió analizar detalladamente, al momento de emitir su fallo, que de la

documental pública relativa a: copias certificadas de la sentencia dictada en el expediente 314/2018 que contiene juicio de nulidad de la escritura de compraventa, se detalla debidamente que la promovente en ningún momento detentó la posesión legítima, ni material, ni física de los inmuebles objetos del presente procedimiento; consecuentemente, incumplió con lo previsto en el diverso 273 del Código Procesal Civil, así como los diversos 682 y 689 del Código Civil, omitiendo la juzgadora la obligación de analizar oficiosamente los medios de prueba que fueron exhibidos en autos, manifestando al momento de resolver, que tomaba en consideración aquél contrato de compraventa que fue legalmente declarado nulo, otorgándole valor probatorio acorde a lo dispuesto por el artículo 392 del Código Procesal Civil, determinado la procedencia del presente juicio basándose para ello en una consideración equivocada al establecer, que: “... *no se condenó a la actora \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de la presente controversia...*”, empero refiere, que en autos se encuentra debidamente justificado que su contraria nunca detentó la posesión legítima ni material del citado inmueble, por ello, no había necesidad de condenarla a la entrega y desocupación del referido bien.-----

--- Establecido lo que precede señala, que la sentencia impugnada no satisface los requisitos referidos con anterioridad, debido a que existe incongruencia, puesto que el principio de legalidad debe estar sometido a la ley y no a la voluntad de las partes, y en virtud de ello sostiene, que el principio de legalidad establece la seguridad jurídica de las determinaciones emitidas por funcionarios públicos, y considera, que en la especie la Juez de origen vulneró en su perjuicio el citado principio debido a que no fundó debidamente lo relativo al elemento de la acción



consistente en la causa generadora de la posesión de la actora, ya que no realizó una exposición de los hechos en que basó su determinación, aun cuando debía dirimir cada uno de los planteamientos sometidos a su potestad, debido a que la Constitución Política Federal la obliga a fundar y motivar sus determinaciones a fin de que la parte agraviada cuente con la posibilidad de impugnar dicha determinación; empero refiere, que en la sentencia recurrida no se valoraron adecuadamente las pruebas ofrecidas y desahogadas en autos, lo cual implica que este Tribunal de Apelación aborde el estudio minucioso de dichos medios probatorios debido a que la sentencia apelada trasgrede en su contra lo previsto en los artículos 14 y 16 Constitucionales.-----

--- Por último sostiene, que la *A quo* omitió analizar sus medios de prueba, y la adminiculación de estos con el resto de las probanzas, por lo que considera que el fallo apelado deberá ser revocado en esta Segunda Instancia, determinando esencialmente fundados los agravios expuestos. Al respecto estima que es aplicable el criterio de rubro: **“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.”**-----

--- Se le dice a la apelante que los agravios que preceden resultan inoperantes por insuficientes. Previo a señalar los motivos que llevaron a este *Ad Quem* a determinar la calificación aludida, es menester poner de relieve, que en la especie nos encontramos en un procedimiento en materia civil (usucapión), el cual es de estricto derecho pues así lo prevé el artículo 1º de Código de Procedimientos Civil, que a letra dice: “Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Tamaulipas y el procedimiento será de estricto derecho para los asuntos de carácter civil.”, en consecuencia, esta Alzada no podrá suplir la deficiencia de los agravios

planteados ni hacer valer cuestiones distintas, debiéndose ceñir al análisis literal de los mismos.-----

--- Cobra aplicación la tesis jurisprudencial sustentada por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, en agosto de 1991, Tesis XX. J/7, página 110, que cita:

**“APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA AL PRONUNCIAR RESOLUCIÓN DEBE CONSTREÑIRSE AL FALLO RECURRIDO Y A LOS AGRAVIOS HECHOS VALER POR EL APELANTE.** El Tribunal de apelación al pronunciar resolución debe constreñirse al análisis del fallo recurrido y a los motivos de inconformidad aducidos por el apelante como fundamento del recurso interpuesto”.

--- Una vez señalado lo que antecede cabe precisar además, que en el juicio que nos ocupa se intentó la acción de prescripción positiva o usucapión, que es la forma establecida por el legislador para adquirir derechos reales sobre un predio, y que acorde a lo dispuesto por el artículo 619 del Código Procesal Civil, y los diversos 721, 729 y 730 del Código Civil que disponen, respectivamente, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 619.-** El que hubiere 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 en 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.”,

**“ARTÍCULO 721.-** La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley”

**“ARTÍCULO 729.-** La posesión necesaria para usucapir debe ser: **I.-** Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; **II.-** Pacífica; **III.-** Continua; **IV.-** Pública.”; y

**“ARTÍCULO 730.-** Los bienes se adquieren por usucapión: **I.-** En cinco años, cuando se posee 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”



--- Cuando se promueve un juicio de usucapión o prescripción positiva, el accionante deberá intentarlo en contra de quien aparezca como propietario del inmueble en el \*\*\*\*\*I, pero además; y a efecto de que se acredite la acción de declaración de propiedad por prescripción positiva, es necesario que demuestre ciertos elementos, como son:

- Que el predio que se pretende usucapir sea adquirido y disfrutado en concepto de propietario;
- Que la posesión haya sido pacífica;
- Continua;
- Pública;
- Por más de cinco años, según sea el caso; pero además, deberá comprobarse también,
- La causa generadora de la posesión, que constituye el título, acorde al diverso 696 del Código Civil.

--- Debiéndose entender por éste último elemento, de conformidad al numeral 695 del Código Civil, que establece:

“**ARTÍCULO 695.**... I.- El que es bastante para transferir el dominio, o en su caso, el derecho real correspondiente; II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o en su caso el derecho real de que se trate.”

--- Pues es necesario manifestar la causa generadora de la posesión, la cual se refiere a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, en virtud de que éste es uno de los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva, y dicha calidad sólo puede ser calificada de esa manera si se invoca la causa generadora de la posesión, ello, para saber si la posesión que se ostenta es originaria y no precaria o derivada, es decir, la calidad con la que fue adquirida y disfrutada.-----

--- Se estima aplicable a lo anterior la jurisprudencia por contradicción con número de registro 206602, emitida por la Tercera Sala de nuestro

Máximo Tribunal, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 78, Octava Época, Tesis: 3a./J. 18/94, junio de 1994, que señala:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

--- Ahora bien, la posesión puede ser **originaria, y precaria o derivada**; la primera es aquella que se disfruta en concepto de propietario y es apta para usucapir, mientras que la segunda consiste en ejercer un poder de hecho respecto de la cosa, pero no con el ánimo de propietario, sino como simple detentador de la misma; a su vez la posesión puede ser **jurídica o de hecho**, la primera deriva del derecho de propiedad y puede existir aun



cuando no se tenga la posesión material, y la segunda consiste en la simple posesión o tenencia material de la cosa, misma que sin justo título no constituye posesión jurídica.-----

--- Se estima aplicable en lo que interesa, la tesis de rubro número 211573, la cual fue emitida por el Segundo Tribunal Colegido del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Octava Época, julio de 1994, página 645, que prevé:

**“JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. EN LOS JUICIOS SOBRE POSESIÓN.** - La expresión justo título puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; y otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder. De tal manera que en los juicios sobre posesión, por justo título no debe entenderse el documento con que se justifique el dominio sino la causa legítima o de buena fe de la tenencia o posesión de la cosa, ya que de interpretarse de la primera manera, la acción publiciana sería inútil, puesto que teniendo el título que demuestre la propiedad, la acción procedente sería la reivindicatoria; por el contrario, cuando la parte actora carece del documento de propiedad, puede intentarse la acción plenaria de posesión, pues ésta, como ya se dijo, tiende a proteger la posesión legítima de un bien, siempre que se encuentre su origen en un acto lícito y de buena fe.”

--- Así también, y acorde a lo dispuesto en los diversos 693 y 694 del Código Civil, que prevén:

**“ARTÍCULO 693.-** La posesión es de buena o de mala fe. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”; y

**“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.”

--- Tenemos, que de manera general, la posesión además puede ser **de buena fe o de mala fe**, la primera se presumirá siempre, y quien afirme la segunda estará sujeto a demostrarla, pero además, deberá presumirse

siempre la buena fe si quien la ostenta: entró a poseer mediante justo título, si ignora los vicios de su título, o si ignora que su título es insuficiente.-----

--- Entonces, **la mala fe** se referirá al ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título, ya que cuando la posesión es de mala fe puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la Ley para prescribir.-----

--- Una vez dilucidado lo que precede tenemos, que la promovente señaló en su libelo inicial:

- Que pretendía usucapir el bien inmueble identificado como fracción del lote número (\*) \*\*\* de la manzana (\*\*), \*\*\*\*\*, zona (\*\*) \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* en Tampico, Tamaulipas, con una superficie de 330.00 metros cuadrados; y su excedente de 223.30 metros cuadrados, lo cual hacía una superficie total de 553.30 metros cuadrados, predio que según dijo la promovente, lo había adquirido por compraventa celebrada con la parte demandada en data (14) catorce de diciembre de (2006) dos mil seis, como se obtenía de la escritura pública número 91, volumen tercero, pasada ante la fe de la Notario Público Adscrita a la Notaría número\*\*\*\* con ejercicio en Tampico, Tamaulipas.

--- Por su parte la reo procesal adujo, al dar contestación a la demanda incoada en su contra:

- Que no había celebrado contrato de compraventa alguno con la accionante, y tan era así, que en data (10) diez de abril de (2018)



dos mil dieciocho, había promovió juicio ordinario civil sobre nulidad absoluta, mismo que concluyó con la sentencia de data (25) veinticinco de febrero de (2019) dos mil diecinueve, en la que se determinó la procedencia de dicha acción y la nulidad del contrato de compraventa de fecha (14) catorce de diciembre de (2006).

--- Ahora bien, la Juez de primer grado determinó, que si bien era cierto obraba en autos la sentencia de data (25) veinticinco de febrero de (2019), que declaró la nulidad del contrato de compraventa de fecha (14) catorce de diciembre de (2006), el cual exhibió la actora en autos como su título generador de la posesión, también expuso, que no menos cierto era, que toda vez que dicho fallo había sido modificado por el Tribunal de Segunda Instancia, quien dejando sin efecto lo relativo a: “ **la condena a cargo de la demandada de la desocupación y entrega del bien objeto de la controversia**”, ello demostraba que la accionante seguía con su posesión pública y continua desde el (14) catorce de diciembre de (2006), posesión que consideró la *A quo* era apta para usucapir, como se verá de la siguiente transcripción:

“... --- En esa tesitura, queda plenamente acreditado que la actora tiene la posesión del bien inmueble materia del presente juicio de mala fe desde hace más de diez años de conformidad con lo establecido en el artículo 730 fracción III de la legislación en consulta, al haber entrado en posesión del mismo a través del **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebró con la demandada \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* el día **14 de diciembre del 2006**, contenido en la Escritura Pública Número 91, Volumen Tercero, pasada ante la LICENCIADA \*\*\*\*\* , adscrita a la Notaria Pública Número\*\*\*\* por Licenciada concedida a su titular LICENCIADO \*\*\*\*\* con ejercicio en este segundo distrito judicial del Estado, acto jurídico que si bien es cierto fue declarado nulo mediante la mediante la sentencia de fecha **25 de febrero del 2019**, dictada dentro del expediente 314/2018, relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA de contrato promovido por \*\*\*\*\*

\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial del Estado.- También cierto es que en la ejecutoria de fecha **08 de mayo del 2019** dictada dentro del Toca Civil Número 203/2019 por los Magistrados Integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, se modificó la sentencia de fecha **25 de febrero del 2019**, antes citada, **omitiéndose lo relativo a la condena a la demandada a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de la presente controversia**, tal y como se acredita con la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en la COPIA CERTIFICADA del expediente 314/2018, relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA de contrato promovido por \*\*\*\*\*, Y/O \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial del Estado, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 325, 392, 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, quedando plenamente acreditado con lo anterior que la demandada, esta en posesión del bien inmueble en forma pública y continua desde el **14 de diciembre del año 2006**, fecha del contrato de compraventa que constituye la causa generadora de su posesión.-----

--- **SEGUNDO ELEMENTO.- QUE LA POSESIÓN SEA ADQUIRIDA Y DISFRUTADA EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA.**- El artículo 729 de la Ley Sustantiva en vigor que dispone que “La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública, correlacionado con los siguientes artículos: Artículo 716.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Artículo 717.- Posesión continúa es la que no se ha interrumpido, por alguno de los medios enumerados en el artículo 741.- Artículo 718.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”; Uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se adquiera y se disfrute con el carácter de propietario y tal calidad solo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión.-----

--- Habiendo quedado demostrado por parte de la accionante, que su posesión del bien inmueble fue con motivo del contrato de **COMPRAVENTA**



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

de fecha 14 de diciembre del año 2006, que celebró la demandada adquiriendo el bien inmueble en calidad de dueña, lo cual quedó corroborado además con el desahogo de la **PRUEBA TESTIMONIAL**, desahogada en fecha 28 de Junio del año en curso, a cargo de las testigos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , quienes fueron coincidentes en manifestar "...QUE CONOCEN A LA ACTORA \*\*\*\*\* , QUE CONOCEN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*, COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS C.P. \*\*\*\*\* , QUE SABEN QUE EL DUEÑO DE DICHO INMUEBLE ES LA SEÑORA \*\*\*\*\* , QUE DICHA PERSONA ES LA QUE POSEE EL BIEN INMUEBLE SEÑALADO, QUIEN SE HA OSTENTADO PÚBLICAMENTE COMO DUEÑA DESDE HACE MAS DE DIEZ AÑOS, QUE SU POSESIÓN HA SIDO CONTINUA DESDE QUE EMPEZÓ A POSEER DICHO INMUEBLE, QUE TODOS LOS VECINOS TIENEN CONOCIMIENTO DE QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, QUE TODOS LOS VECINOS DE AHÍ LA CONOCEN..."- Probanzas anteriores que se encuentran debidamente ponderadas.-----

--- Asimismo ha quedado acreditado que la accionante \*\*\*\*\* , ha poseído el bien inmueble de manera pacífica, ya que dicha posesión fue adquirida como ya se indicó líneas arriba a través del contrato de COMPRAVENTA, que celebró con la señora \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en fecha 14 de diciembre del año 2006, sin que se haya acreditado lo contrario.----- --- Sin que obre en autos que la posesión de la actora haya sido interrumpida por alguno de los medios establecidos en el artículo 741 del Código Civil.- Toda vez que si bien es cierto que la demandada interpuso el juicio de nulidad de la escritura de compraventa que constituye la causa generadora de la posesión de la actora, también lo es que en dicho juicio **no se condenó a la actora \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de la presente controversia**, tal y como se acredita con la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en la COPIA CERTIFICADA del expediente 314/2018, relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA de contrato promovido por \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial del Estado, que se encuentra debidamente ponderado líneas arriba, ello en virtud de que en la ejecutoria de fecha **08 de mayo del 2019** dictada dentro del Toca Civil

Número 203/2019 por los Magistrados Integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, se modificó la sentencia de fecha **25 de febrero del 2019**, dictada dentro del expediente señalado, **omitiéndose lo relativo a la condena a la demandada a la desocupación y entrega del bien inmueble, ya que dicha prestación no fue reclamada por la parte actora**, tal y como consta a fojas 391 vuelta del presente expediente.- Aunado a que lo anterior quedó corroborado además con el desahogo de la **PRUEBA TESTIMONIAL**, desahogada en fecha 28 de junio del 2023, a cargo de los testigos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , que se encuentra debidamente valorada, quienes fueron coincidentes en manifestar “..QUE LA POSESIÓN QUE TIENE LA SEÑORA \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\* COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO TAMAULIPAS C.P. \*\*\*\*\* HA SIDO CONTINUA DESDE LA FECHA EN QUE EMPEZÓ A POSEER ...”, tal como se desprende de la pregunta identificada con el numero 8.-----

--- De igual manera ha quedado debidamente acreditado con la declaración de los testigos que la posesión de la actora ha sido pública, ello en virtud de que ha quedado debidamente acreditado con el desahogo de dicha **PRUEBA TESTIMONIAL** que es del conocimiento público la posesión que tiene la accionante respecto del bien inmueble ubicado en: CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\* COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO TAMAULIPAS C.P. \*\*\*\*\*.- Toda vez que en la respuesta dada por los testigos a la pregunta 10 refieren: “...QUE TODOS LOS VECINOS TIENEN CONOCIMIENTO DE QUE LA SEÑORA \*\*\*\*\* TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, QUE TODOS LOS VECINOS DE AHÍ LA CONOCEN Y SABEN QUE ES LA DUEÑA...”; Probanzas anteriores que se encuentran debidamente valoradas, con que cuales se acredita que la C. \*\*\*\*\* , tiene la posesión del bien inmueble antes descrito de manera pública.-----

--- En esa tesitura, al haber quedado acreditado en autos que la actora \*\*\*\*\* entró en posesión del bien inmueble materia del presente juicio de mala fe desde hace más de diez años a través del CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebró con la señora \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* en fecha **14 de diciembre del 2006**, en calidad de propietaria, pacífica, continua y pública, han quedado probados plenamente los elementos de la acción de Usucapión.”



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

--- Aunado a ello, y al haber concluido la procedencia de la acción intentada, la Juez de origen declaró como propietaria a la accionante de los siguientes bienes:

“... --- SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva o Usucapión promovido por la **C. \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **Y/O \*\*\*\*\*** y del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **TAMAULIPAS**, declarándose consumada la prescripción a favor de la **C. \*\*\*\*\*** convirtiéndose en propietaria de los inmuebles siguientes:-----

--- a).-Bien inmueble identificado como Fracción del Lote Número \*, de la manzana \*\*\*, zona \*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, en Tampico, Tamaulipas; con clave catastral \*\*\*\*\* con una superficie de 330.00 M2 (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 8.50 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; AL SUR: EN 8.50 METROS CON LOTE 8; AL ORIENTE: EN 39.00 METROS CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE; AL PONIENTE: EN 39.40 METROS CON LOTE 1; encontrándose registrado dicho inmueble ante el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* TAMAULIPAS a nombre de la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , actualmente finca \*\*\*\* del Municipio de Tampico.-----

--- b) Bien inmueble identificado como Fracción del Lote Número \*, de la manzana \*\*\*, zona \*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, en Tampico, Tamaulipas; con una superficie de 223.30 m2 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 12.03 M (DOCE METROS TRES CENTÍMETROS) CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE NUMERO DOS QUE SE RESERVA EL SEÑOR \*\*\*\*\*; AL SUR: EN 12.10 M (DOCE METROS DIEZ CENTÍMETROS) CON LOTE 8; AL ESTE: EN 18.50 M (DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS) CON LOTE NUMERO 3; AL OESTE: EN 18.50 M (DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS) CON FRACCIÓN DEL MISMO LOTE NUMERO DOS PROPIEDAD DE \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , encontrándose registrado dicho inmueble ante el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* TAMAULIPAS a nombre de la C. \*\*\*\*\* , actualmente finca \*\*\*\* del Municipio de Tampico, Tamaulipas, consumándose la Prescripción Positiva a favor de la actora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* adquiriendo la propiedad de los inmuebles descritos en los incisos a) y b)...”

--- Lo anterior, no obstante que el título generador de la posesión exhibido en autos, en todo caso, únicamente amparaba una superficie de 330.00 metros cuadrados. En ese sentido tenemos, que del análisis comparativo de lo resuelto en el fallo apelado y los argumentos de inconformidad que preceden se colige, que con independencia de que las consideraciones de la disidente resultaran fundadas o infundadas, al no combatir los argumentos torales en que sostuvo su determinación la *A quo* respecto a la procedencia de la acción de prescripción, relativos a: que el hecho de que no se hubiera condenado a la demandada a la entrega y desocupación del bien en la sentencia de data (25) veinticinco de febrero de (2019) dos mil diecinueve, que declaró la nulidad del contrato de compraventa de fecha el (14) catorce de diciembre de (2006), justificaba que ésta siguiera en posesión del inmueble en forma pública y continua, considerando dicha posesión apta para usucapir; traerá como consecuencia, que dichos razonamientos sigan rigiendo en sus términos, pues caso contrario hubiera sido, que la disidente señalara en sus motivos de inconformidad:

- Porqué a su consideración, y en virtud del fallo que dirimió la acción de nulidad absoluta del contrato de fecha (14) catorce de diciembre de (2006), la posesión de la actora había dejado de ser continua, pública y pacífica; o bien,
- Porqué estimaba, que con la documental pública relativa a la sentencia de fecha (25) veinticinco de febrero de (2019) dos mil diecinueve, se desvirtuaban las características de una posesión apta para usucapir; aunado a:
- Porqué consideraba errática la determinación de la Juez de primer grado al declarar la procedencia de la acción respecto de una



superficie total de 553.30 metros cuadrados, cuando el título generador de la posesión, en todo caso, únicamente amparaba una superficie de 330.00 metros cuadrados.

--- Lo cual no hizo, y debido a ello, como se dijo en las líneas que preceden, al no haber sido combatido los argumentos torales del fallo apelado, y al tratarse de una cuestión de estricto derecho donde el Tribunal de Alzada debe ceñirse únicamente al análisis literal de los agravios expuestos, sin suplir la deficiencia de los mismos o hacer valer cuestiones distintas, es que se determina, que dicha sentencia deberá seguir rigiendo en sus términos y declararse inoperantes por insuficientes los agravios analizados.-----

--- Al respecto, se aplica la jurisprudencia con número de registro 194040, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IX, Mayo de 1999, Tesis II.20.C. J/9, Página 931, que establece:

**“AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA.-** Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.”

--- Sirve de apoyo además a la calificación de inoperancia, la siguiente tesis de rubro con número de registro 230893, sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, consultable en el Seminario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-1, Octava Época, página 70, enero a junio de 1988, que a la letra dice:

**“AGRAVIOS. DEBEN IMPUGNAR LA SENTENCIA RECLAMADA.-**

Cuando en los agravios no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustente el sentido del fallo, o sea, los argumentos en que el juez a quo apoyó su resolución, estos deben permanecer intocados y, por ende, confirmarse su sentencia, en atención a la tesis de jurisprudencia que bajo el número 40 y epígrafe "AGRAVIOS INSUFICIENTES" puede consultarse en las páginas 65 y siguiente de la Octava Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en 1985.”

--- Ante tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere y declarar que los motivos de inconformidad planteados por la demandada y recurrente, \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , han resultado: inoperantes por insuficientes, por tanto y en términos de lo dispuesto por el artículo 926, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, lo que corresponderá será confirmar la sentencia recurrida que da materia al presente recurso, dictada el (26) veintiseis de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

---- Toda vez que la parte apelante resultó vencida en ambas instancias, se procede a condenarla al pago de las costas originadas por la tramitación de esta Segunda Instancia, al haberse dictado en su contra dos sentencias adversas, substancialmente coincidentes, atento a lo dispuesto por el numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 941, 944, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve: -----



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

TOCA 85/2024.

27

--- **PRIMERO.**- Han resultado inoperantes por insuficientes los agravios expuestos por la demandada, ahora inconforme, \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia recurrida, dictada el (26) veintiseis de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, dentro del expediente número 00753/2022 relativo al juicio ordinario civil sobre prescripción positiva promovido por \*\*\*\*\* , ante la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.**- Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.**-Se condena a la recurrente, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de las costas originadas por la tramitación de esta Segunda Instancia, al haberse dictado en su contra dos sentencias adversas, substancialmente coincidentes, atento a lo dispuesto por el numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.  
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.

**L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'LSGM/avch**

***El Licenciado(a) LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretario Projectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 61 (sesenta y uno), dictada el jueves, 7 de marzo de 2024, por LOS MAGISTRADOS ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ, MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ Y OMEHEIRA LÓPEZ REYNA, constante de 28 (veintiocho) hojas 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: los nombres de las partes, de dos Notarios Públicos, la ubicación y número de finca del bien inmueble objeto del litigio, y 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.