



--- **RESOLUCIÓN: (52) CINCUENTA Y DOS.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (27) veintisiete de febrero de (2025) dos mil veinticinco.-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 58/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **ambas partes**, en contra de la **sentencia del (23) veintitrés de octubre del (2024) dos mil veinticuatro**, dictada por el **Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial** con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del **expediente *******, relativo al **juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura**, promovido por ****** ***** ******, en contra de ****** ***** **** y ***** *******; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y;-----

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

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

“--- **PRIMERO.-** La actora principal no justificó convenientemente los elementos de su acción, siendo innecesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por los demandados.--- **SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO**, el Juicio Sumario Civil promovido por el C. *********, en contra de los CC. ******* Y *******.--- **TERCERO.-** En consecuencia, se absuelve a los demandados en esta instancia de las prestaciones reclamadas por el actor.--- **CUARTO.-** El actor reconvencional no justificó convenientemente los elementos de su acción, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por el demandado reconvencional.--- **QUINTO.- NO HA PROCEDIDO**, la acción reconvencional interpuesta por el C. *********, en contra del C. *********.--- **SEXTO.-** En consecuencia, **SE ABSUELVE** en esta instancia al demandado reconvencional el C. ********* de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el reconvenido.--- **SEPTIMO.-** En términos de lo establecido por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ante las resultas del juicio no ha lugar a condena de

gastos y costas del juicio, debiendo cada parte sufragar las que hubiere erogado.--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE..."

--- **SEGUNDO.-** Notificada que fue la sentencia anterior a ambas partes, inconformes con ella, interpusieron recurso de apelación, el cual se les admitió en el efecto devolutivo, mediante autos del (5) cinco de noviembre de (2024) dos mil veinticuatro; ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación, lo que se hizo por oficio 4358, del (12) doce de diciembre del (2024) dos mil veinticuatro. 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 596, del (28) veintiocho de enero del (2025) dos mil veinticinco, radicándose el presente toca el día (29) veintinueve de enero del referido año, cuando se tuvo a las partes apelantes expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante sus escritos recibidos el (4) cuatro de noviembre del (2024) dos mil veinticuatro.-----

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

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

--- **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.-** La actora principal expresó en concepto de agravios lo siguiente:

“AGRAVIO UNICO.- Tal y como consta en la prueba testimonial desahogada a cargo del testigo *****, en fecha 09 de septiembre del año en curso, el testigo *****, a la repregunta de idoneidad número 1, formulada por la parte contraria, al preguntarle si el C. *****, le



dio a conocer los hechos sobre los cuales este tendría que declarar contesto “NO”, y nuevamente en la repregunta número 6, al preguntársele si sabía el testigo con antelación a dicha diligencia lo que iba a declarar contesto “NO”, así mismo en la repregunta 12, al preguntársele, si le dijeron lo que tenía que declarar en el juicio, este contesto nuevamente “NO”, así también en la repregunta 13, al cuestionarle si le dijeron como debía de contestar el interrogatorio que contiene la prueba testimonial sobre la cual verso su declaración, el testigo contesto “pues solo me dijeron que hablara con la verdad y es lo que estoy haciendo”, sin embargo el Juez al momento de valorar dicha probanza, señala que no le otorga valor probatorio ya que el testigo ***** , al responder las de idoneidad 1 y 6 señalo que su presentante le dio a conocer los hechos sobre los cuales va a declarar y que sabia con antelación a la diligencia lo que iba a declarar y concluye el Juez diciendo que su testimonio carece de idoneidad y por tal motivo le niega valor a toda la prueba testimonial es decir, también a la de la testigo ***** , al solo ser el testimonio de esta idóneo, y no existir dos testimonios idóneos para darle valor a la misma, sin embargo de la simple lectura de la diligencia de fecha 09 de septiembre del año en curso, en especial, de la declaración del testigo ***** , se puede concluir que el Juez, agrega hechos que este nunca declaro, si no que fue todo lo contrario a la interpretación que el Juez le otorga al momento de valorar la prueba testimonial y dictar la resolución que se recurre, por lo que se considera incumple lo señalado en el Artículo 392 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO AGRAVIO.- El C. ***** , al promover su demanda en el contra de los C.C. ***** y ***** , reclamo el otorgamiento de un contra formal en el cual constara que los demandados habían dado en venta el inmueble materia del presente juicio, por la cantidad de \$ ***** (*****), y que estos habían recibido la cantidad de la cantidad de \$ ***** (*****), y que le resta la cantidad de \$ ***** (*****), así mismo que una vez que este fuera liberado de la hipoteca que existe sobre dicho inmueble a favor del ***** , y el demandado estuviera en posición de otorgar la escritura, este cubriría el resto del pago, ya que según los hechos de su demanda este fue el acuerdo de voluntades que de manera verbal ambos hicieron, sin embargo los demandados posterior a esto cambiaron de parecer, no así demandando un contrato definitivo, como lo señala el Juez en la sentencia que se recurre, ya que incluso aun y cuando este hubiese consignando el resto del pago con la demanda, el Juez no podría ordenar la escritura definitiva del inmueble por la existencia de la

hipoteca que sobre el mismo existe a favor de un tercero, lo que se considera incongruente la sentencia que se recurre y en discordancia con lo que señalan los Artículos 113 y 114 del Código procesal Civil...”.

--- La actora reconvencional expresó en concepto de agravios lo siguiente:

“**UNICO.-** Se violenta en especie la resolución que se rearguye como impugnada y/o objetada a través del recurso ordinario interpuesto, en lo conducente a lo que dispone el numeral 2, 4, 105 fracción II, 146, 148, 908 FRACCION III, 926,930 FRACCION I, 937, 946, 949 fracción I, y demás del código de procedimientos civiles del estado de Tamaulipas y con relación en los artículos 1, 14, 16 de la Constitución Federal, en cuanto a que los **CONSIDERANDOS CUARTO Y QUINTO de la resolución de fecha 23 de octubre del 2024, el que solicito se tenga por aquí** reproducido en obvio de repeticiones innecesarias y por economía procesal.

CONCEPTO DE AGRAVIO:
La Jueza del Quinto Civil declarara improcedente mi acción reconvencional, absolviendo a ***** , cuando lo cierto es, **por haber detallado con claridad la clase de pretensiones que exigía de aquel y el titulo o causa de la acción ejercitada, por tanto, MI ACCIÓN FUE PROCEDENTE.**

- De la lectura de los numerales 624 y 626, por lo que señala dicho numeral 624.- para que proceda la acción reivindicatoria el actor debe probar:
- I.- que es propietario de la cosa que reclama;
 - II.- que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejo de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación;
 - III.- la identidad de la cosa; y
 - IV.- si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.

En ese sentido es evidente que el A quo no valoró en su conjunto el material probatorio aportado en autos y con fundamento en el numeral 273, el suscrito dentro del procedimiento se encuentra debidamente acreditada la propiedad del inmueble con las escrituras del inmueble que se identifica como:

FINCA NUMERO *** , UBICADA EN EL MUNICIPIO DE ***** ,TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO, ***** Y CASA HABITACION EN EL MISMO CONSTRUIDA UBICADA EN CALLE ***** , SUPERFICIE: ***** METROS CUADRADOS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**
NORTE.- *** .**
ESTE.- *** .**
SUR.- *** .**
OESTE.- *** .**



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

TOCA 58/2025

5

REFERENCIA CATASTRAL: *****.-, misma que obra en autos del presente procedimiento ordinario.

Así mismo prueba confesional a cargo ***** de data 25 de septiembre del año en curso, en el cual se acredita que el mismo se encuentra en domicilio propiedad del señor *****.

De igual manera obra en autos PRUEBA PERICIAL EN IDENTIDAD DEL INMUEBLE a cargo del perito ING. *****, mismo que se encuentra debidamente desahogado en fecha 12 de septiembre del año 2024, cumpliendo con cada una de las formalidades de los numerales 336 al 357 de nuestra legislación adjetiva civil por lo que solicito que este tribunal de alzada lo analice y se le de el valor probatorio que corresponde.

Por lo que se acredita la legitimación activa del suscrito en la acción reivindicatoria dentro de la reconvención de la presente demanda lo cual se acredita con la escritura publica antes descrita, y toda vez que la legitimación pasiva de la demandada también se encuentra acreditada en virtud de que la acción que se ejercita en su contra como poseedora del inmueble que se le reclama en termino de lo dispuesto por el artículo 622 del Código de procedimientos civiles en el Estado, que a letra dispone “La acción Reivindicatoria puede ejercitarse: **I.-** Contra el poseedor originario; **II.- Contra el poseedor con titulo derivado**; **III.-** contra el simple detentador; **IV.-** Contra el que ya no posee, pero poseyó...” esto a fin y con relación en el numeral 624 de nuestra legislación procesal...

Ahora bien por cuanto hace al estudio de los elementos de la acción y en relación al **primer elemento**, relativo a que el actor es propietario de la cosa que reclama, se encuentra acreditado en autos, copia certificada ante fedatario público de la escritura del inmueble que se identifica como:

FINCA NÚMERO *****, **UBICADA EN EL MUNICIPIO DE *******, **TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO, ***** Y CASA HABITACIÓN EN EL MISMO CONSTRUÍDA UBICADA EN CALLE *******, **SUPERFICIE: ***** METROS CUADRADOS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

- NORTE.- *****.**
- ESTE.- *****.**
- SUR.- *****.**
- OESTE.- *****.**

REFERENCIA CATASTRAL: *****.-, misma que obra en autos del presente procedimiento ordinario, a favor del *****.- **De ahí que se estime que el primer elemento de la reivindicación se encuentre demostrado.-**

--- Tiene respaldo lo anterior con la siguiente tesis; **“ACCIÓN REIVINDICATORIA, PARA EJERCITARLA ES NECESARIO TENER TITULO MATERIAL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). El artículo 624, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, señala que para la procedencia de la acción reivindicatoria, el actor debe probar que es propietario de la cosa que se reclama, luego, no deben confundirse los conceptos de "título jurídico" y "título material o documento" toda vez que por el primero debe entenderse la causa jurídica de la que proviene el derecho de que se trata; en cambio, el título material viene a ser el instrumento, considerado éste como el escrito en que consta esa causa, y que en términos generales puede decirse que es el documento con el que se justifica o se prueba un hecho o un derecho. Así pues, como la acción reivindicatoria tiene por objeto recuperar la posesión de un predio respecto del cual ya se tiene el dominio o propiedad, con base en un documento que así lo declare, pues lo que exige la ley es que se acredite el derecho real y no las causas por las que se puede tener el mismo, para ejercitarla es necesario exhibir el título material respectivo. Novena Época. Instancia: **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.-****

--- El **segundo elemento de la acción**, relativo a que el demandado es poseedor o detentador de la cosa, se encuentra acreditado con la manifestación de la demandada en el inciso a), de su contestación de demanda, aun nado que hace la manifetsacion que rentaba pero a la fecha actual y como obra en autos no acredita con algún documento que tenga el derecho de estar en el domicilio en cuestión, teniendo así por **satisfecho el segundo elemento**.

--- Por cuanto hace al **tercer elemento** correspondiente a la identidad del inmueble, hecho que quedo acreditado con la contestación de demanda en la que identifica plenamente que el bien inmueble que se le reclama es el mismo que se encuentra poseyendo, así mismo con la **PRUEBA PERICIAL EN IDENTIDAD DEL INMUEBLE** a cargo del perito **ING. *******, mismo que se encuentra debidamente desahogado en fecha 12 de septiembre del año 2024, cumpliendo con cada una de las formalidades de los numerales 336 al 357 de nuestra legislación adjetiva civil, y con los que se tuvo por acreditado el tercer elemento de los esenciales para que prospere la acción intentada.- Sustenta lo anterior, la jurisprudencia **de la Novena Época**. Registro: 168739. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: I.11o.C. J/15. Página: 2003. **ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN**. Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en **la identidad**



del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; **sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin”.**

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo s numerales 2, 4, 105 fracción II, 146, 148, 908 FRACCIÓN III, 926,930 FRACCIÓN I, 937, 946, 949 fracción 1, y demás del código de procedimientos civiles del estado de Tamaulipas y con relación en los artículos 1, 14, 16 de la Constitución Federal.”

--- TERCERO.- Con relación a los motivos de disenso formulados por ambas partes, los mismos se abordan en el orden y con el resultado que en adelante se precisa.-----

--- A).- Tocante a los agravios del actor principal *****
*********-----

--- 1.- Esgrime que el juzgador primario le negó valor probatorio a la testimonial del C. *** puesto que, tal, había contestado en las preguntas de idoneidad 1 y 6 que su presentante le había dado a conocer, desde antes de la diligencia, los hechos sobre los cuales debía declarar, por lo que carecía de credibilidad su testimonio y que, por ende, a la diverso testigo de nombre ***** , le negaba valor demostrativo por no existir al menos dos testimonios idóneos para su valoración, lo que estima ilegal el recurrente ya que, afirma, como consta de autos, al momento de desahogarse la prueba testimonial en fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, el citado ***** contestó negativamente a las preguntas de idoneidad 1 y 6, como en la repregunta número 12 y, en cuanto a la diversa repregunta 13, manifestó que solamente le dijeron que hablara con la verdad, por lo que el juzgador está construyendo argumentos falsos que el ateste nunca mencionó.**-----

--- Al respecto, tal alegación resulta infundada en una parte e inoperante en otra, por lo siguiente.-----

--- **No le asiste razón** en cuanto a que el testigo de cargo ***** hubiese contestado negativamente a las preguntas de idoneidad 1 y 6 porque, como lo demuestra la propia constancia procesal sobre el desahogo de la citada prueba que obra a foja 169, parte reversa, del expediente principal, las respuestas producidas sí fueron dadas de modo positivo, siendo éstas de la transliteralidad siguiente:

“... se procede al examen del SEGUNDO TESTIGO ***** , quien dio sus generales, llamarse como ha quedado escrito, mexicano, de ** años de edad, estado civil ***** , de ocupación RETIRADO, originario de ***** , con domicilio actual ubicado en ... REPREGUNTAS DE IDONEIDAD.- 1.- ***** LE DIO A CONOCER LOS HECHOS SOBRE LOS CUALES VA A DECLARAR R= SI. 6.- SABÍA USTED CON ANTELACIÓN A ESTA DILIGENCIA LO QUE IBA A DECLARAR R= SI...”.

--- **Ahora**, en cuanto manifiesta que el mencionado testigo ***** también respondió a las diversas repreguntas número 12, de que no le sugirieron lo que tenía que declarar, como a la 13, en el sentido de que no le dijeron lo que debía contestar en el interrogatorio de la prueba testimonial de que se trata, por lo que devenía ilegal la valoración de tal medio de convicción por el juez natural, **resulta ésta fracción**, como se anticipó, **inoperante por la insuficiencia en el haber argumentativo** formulado puesto que, si de la armónica interpretación a los preceptos legales 1°, primera parte y 949 de la legislación procesal civil, se aprecia que en los procedimientos de naturaleza civil, del que participa el presente controvertido, opera el principio de estricto derecho, entonces, a través del agravio, el apelante tiene la carga de formular, aún bajo la causa de pedir, razonamientos jurídicos que ponga de relieve no sólo el error u omisión en que hubiere incurrido el juzgador de primera instancia, sino también la afectación que ello hubiere ocasionado a la esfera jurídica del inconforme,



de modo tal que los argumentos pongan al descubierto la ilegalidad del fallo combatido.-----

--- Aspectos anteriores de que carece la alegación que nos ocupa, porque el disidente se concretiza a afirmar que el Juez inferior valoró indebidamente la prueba testimonial a cargo de ***** en cuanto a negarle probatorio no obstante que en las respuestas dadas a las repreguntas 12 y 13 coincidió de que nadie le dijo lo que iba a declarar en el interrogatorio, empero, omite formular el por qué considera que las contestaciones a éstas dos interrogantes, destruyen o minimizan la trascendencia de las otras respuestas a las preguntas de idoneidad números 1 y 6 que previamente produjo el testigo en la diligencia y que, al efecto, fueron las tomadas por el inferior para desmeritar el dicho, tampoco precisar cuál es el alcance demostrativo que debió de otorgársele a la citada testimonial y su trascendencia jurídica con alguno de los elementos de la acción por cuanto a la forma o términos analizados para que, con ello, ponga de relieve no solo la ilegalidad del actuar que impugna del juez, sino también la correspondiente afectación a sus derechos.-----

--- Sirven de apoyo los criterios federales de epígrafe siguientes:

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS. Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes”.¹

¹ Registro digital: 191782, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(s): Civil, **Tesis: VI.2o.C. J/185**, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Mayo de 2000, página 783.

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA PUEDE CALIFICARLOS DE INFUNDADOS O INOPERANTES PARA SOSTENER LA RESOLUCIÓN EN LA QUE CONFIRME LA SENTENCIA RECURRIDA.

En la primera instancia de un juicio de naturaleza civil, en el que se ventilan exclusivamente intereses particulares, la litis consiste en determinar si es procedente y fundada la acción y, en consecuencia, si debe condenarse o absolverse al demandado, por lo que, en caso de que deba abordarse el fondo de la litis, basta para tener por planteada la causa de pedir de la actora si formula, por una parte, su pretensión jurídica, esto es, la consecuencia que pretende obtener con el juicio consistente en una declaración judicial respecto de la existencia o inexistencia de un derecho subjetivo y si, por otra, describe los hechos en que se basa para sostener tal pretensión. Asimismo, acorde con las garantías de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial contenidas en el artículo **17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, de las que a su vez derivan el principio da mihi factum, dabo tibi ius y el principio dispositivo del procedimiento, el juez debe resolver el fondo cuando el actor produzca esos elementos de su causa de pedir, independientemente de que además formule una correcta argumentación jurídica que la sostenga. En cambio, en la segunda instancia derivada del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva, la litis tiene una naturaleza distinta, pues consiste en determinar si la sentencia recurrida fue dictada o no con apego a derecho, de manera que la causa de pedir se integra con la pretensión del recurrente, consistente en la declaración judicial de la ilegalidad de la sentencia recurrida y, por ende, que se revoque, nulifique o modifique, así como con el hecho consistente en la emisión de la sentencia recurrida en determinado sentido, y la razón por la que se considera que dicha sentencia adolece de algún vicio de legalidad, ya sea in procedendo o in judicando. Ahora bien, considerando que la sentencia de primer grado tiene la presunción de haber sido emitida conforme a derecho, resulta esencial que el apelante combata dicha presunción mediante una correcta argumentación jurídica planteada en sus agravios, demostrando la ilegalidad cuya declaración pretende mediante su recurso para que el tribunal de alzada revoque, modifique o nulifique la sentencia apelada. En consecuencia, es materia de la litis en segunda instancia determinar si es o no correcta la argumentación



jurídica del apelante, de modo que si los argumentos contenidos en los agravios no logran desvirtuar la legalidad de la sentencia apelada, el tribunal de alzada puede calificarlos de infundados o de inoperantes para sostener la resolución en la que confirme dicha sentencia acorde con los principios de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial”.²

--- **2.-** Que la sentencia le irroga perjuicios porque, en cuanto al precio de la compraventa objeto de la formalización, únicamente se le resta al demandado la cantidad de \$***** (*****), habiendo pactado ambas partes, de acuerdo a la demanda, que una vez que fuera liberada la hipoteca que recae sobre el inmueble y estuviera el demandado en posición de entregar la escritura, se cubriría el resto del pago.-----

--- Así mismo, añade que el fallo es incongruente porque no demandó un contrato definitivo, como lo señala el juzgador de origen y que, en todo caso, aunque hubiera consignado el pago desde la demanda, no podría ordenarse la formalización de la escritura por pesar sobre el predio una gravamen como lo es la hipoteca.-----

--- **Sobre el particular, el agravio en trato deviene igualmente infundado en una facción e inoperante en una diversa.**-----

--- **Lo primero resulta porque** el apelante pretende hacer valer en esta instancia que el juzgador actuó erróneamente al resolver la acción pro forma solo porque, de acuerdo a la demanda, el acuerdo de voluntades sobre los términos o modalidades del pago en la compraventa del bien litigioso, fue en el sentido de que las partes habían pactado que el resto del pago se cubriría una vez que fuera liberada la hipoteca recaída sobre el inmueble y que el demandado estuviese en posición de entregar la escritura; empero, al respecto, el disiente pasa por alto que, para tener por

2 Registro digital: 162941, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil **Tesis: 1a. IX/2011**, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 607.

acreditado en juicio los hechos expuestos en la demanda, éstos deben estar soportados por los elementos de prueba desahogados en el procedimiento, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles y, en ese sentido, el juzgador primario, al valorar las probanzas del aquí apelante, estimó que la celebración la compraventa en trato se encontraba acreditada con la confesional desahogada por los demandados ***** y la C. *****, como con el recibo de fecha veintitrés de diciembre de dos mil dieciséis y que, concretamente, los términos del acto jurídico eran los acreditados de acuerdo al contenido de tales elementos, consistiendo en lo siguiente:

a).- El acuerdo de voluntades sobre la compraventa privada y verbal entre las partes contendientes;

b).- Que la materia de la compraventa consistió en un inmueble ubicado en _____ calle

*****, Tamaulipas:

c).- Que el precio pactado lo fue por el monto de \$*****
(*****)

d).- Que el pago se acordó en parcialidades, habiéndose dado un abono el catorce de septiembre de dos mil quince, por la cantidad de \$*****
(*****), y otro el ocho de agosto de dos mil diecinueve, por la cantidad de \$*****
(*****);

e).- Que se entregó la posesión material del bien inmueble.

--- De modo que, ante tales hechos acreditados sobre la forma y condiciones de la compraventa, el juez del conocimiento expuso que, al no estar acreditado en juicio el establecimiento de una fecha para la



liquidación del resto del precio pactado, pero que, finalmente, al existir un pacto sobre la obligación del adquirente de cubrirlo, y considerando que para la procedencia de ejercicio de la acción de formalización y firma de escritura se requería como elemento de la acción justificar que el comprador cumplió con su obligación de satisfacer el pago de manera total, es que el actor tenía la carga procesal de evidenciar ese hecho, o en su caso, de consignar el adeudo restante a la demanda, ello, dados los términos en que quedó justificada la compraventa en juicio.-----

--- Así que, si contra ello el actor principal únicamente formula en el agravio que, en la demanda, planteó la existencia de una modalidad específica de cubrir lo relativo al resto del precio consistente en que ello se cumpliría una vez liberada la hipoteca y que su contrario estuviese en condiciones de otorgar la escritura, pero no se apoya en ningún medio de prueba para evidenciar que su dicho quedó justificado en autos, deviene luego infundado el alegato que hace valer sobre la ilegalidad en la forma en que el juez resolvió la acción de comento.-----

--- **Por otro lado**, siguiendo la línea de argumentación y criterios federales expuestos en párrafos anteriores sobre la carga procesal del apelante de formular, a través del concepto de agravio, construcciones argumentativas que tiendan a evidenciar la ilegalidad del fallo como la afectación a su esfera jurídica, se dice que, en cuanto al segundo motivo de inconformidad formulado, esto no se cumple porque, el disiente afirma que la sentencia resulta incongruente porque no reclamó en la demanda la formalización de un contrato definitivo de compraventa, pero omite explicar a qué se refiere cuando califica de definitivo el acto, como el por qué considera que el juzgador inferior lo abordó así, y de qué manera afecta sus derechos con relación al sentido del fallo, como tampoco

razona sobre por qué la consignación del resto del pago, aún efectuándolo desde la demanda, no hubiese sido suficiente para acreditar el elemento sobre el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, por pesar sobre el inmueble un gravamen como la hipoteca, máxime debió de explicarlo, si en la propia demanda donde ejerce la acción pro forma, reclamó bajo el inciso f), la inscripción de la compraventa incluido el gravamen de la hipoteca que pesa en favor del Instituto del ***** y, en esa medida, ante la falta de argumentos sintácticos sobre la ilegalidad y agravios ocasionados, es que deviene la inoperancia advertida.-----

--- B).- Tocante a las inconformidades del actor reconvencional *****

***** ***** ,-----

--- 1.- Alega que la sentencia definitiva vulnera en su perjuicio los numerales 2°, 4°,105, fracción II, 146, 148, 908, fracción III, 926, 930, fracción I, 937, 946, 949, fracción I y demás del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con relación a los artículos 1°, 14 y 16 de la Constitución Federal, porque se declara improcedente la acción reconvencional absolviendo al actor principal, cuando en la demanda, dadas las pretensiones y título, se gestionó claramente la acción reivindicatoria, por lo que el juzgador debió analizar sus elementos, a la luz de los numerales 624 y 626 de la ley procedimental, consistentes en: que el actor sea propietario de la cosa reclamada; que el demandado se encuentre en posesión o detentación de la cosa, o que dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación, y la identidad de la cosa, como también en su caso, probar la existencia real o posible de los accesorios cuando éstos sean reclamados.-----

--- 2.- Añade, que del conjunto del material probatorio queda evidenciada



la procedencia de la acción reivindicatoria porque, el primer elemento relativo a la propiedad de la cosa, se encuentra justificado con la copia certificada de la escritura pública exhibida en la reconvención, respecto de la finca número *****, correspondiente al ***** y casa habitación construida en el mismo, con ubicación sobre la *****

*****, con referencia catastral *****, quedando así demostrada también la legitimación activa del suscrito para gestionar la reivindicatoria, citando como apoyo la tesis aislada de rubro: “ACCIÓN REIVINDICATORIA, PARA EJRECITARLA ES NECESARIO TENER TÍTULO MATERIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS); que en cuanto al segundo aspecto consistente en que su contraria es poseedora o detentadora de la cosa, queda probada con la confesional de ***** desahogada el veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, como también por reconocimiento de éste en el escrito de contestación en su inciso a), y con su manifestación de que, tal, rentaba el bien, pero sin que actualmente hubiese acreditado su derecho de estar en el domicilio, quedando de manifiesto la legitimación pasiva en la medida de que, la acción reivindicatoria, procede en contra del poseedor derivado.-----

--- Así mismo, abunda que en cuanto al tercer elemento relativo a la identidad del inmueble, se encuentra probado con la contestación de demandada en donde su contrario reconoce poseer el inmueble litigioso, como también con la prueba pericial a cargo el Ingeniero ***** , debidamente desahogada el doce de septiembre de dos mil veinticuatro, citando como sustento el criterio jurisprudencial de

rubro: “ACCIÓN REIVINDICATORIA, PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN”.-----

--- **Al respecto** se contesta que, en cuanto al **primer agravio** relativo a que el juzgador primigenio no analizó debidamente la acción gestionada en vía reconvención ya que, ésta, se hizo consistir en la acción reivindicatoria, resulta fundado para modificar el fallo, aunque no en la forma pretendida por el disidente.-----

--- En efecto, bajo el principio jurídico consistente en que, mientras a las partes les corresponde exponer sus hechos, al juzgador decir el derecho, tenemos que, de una sana e integral lectura tanto al apartado de las prestaciones reclamadas, como a los hechos expuestos en la reconvención formulada por el demandado principal, concretamente identificados bajo los números 2, 3 y 4, se aprecia que éste hizo valer la acción real reivindicatoria en contra del actor principal bajo las consideraciones fácticas consistentes en que, en un principio, su contrario poseía el inmueble en calidad de rentero pero que, no obstante que dejó de pagar tiempo atrás, ahora se conducía en carácter de dueño porque pretendía adjudicarse la vivienda sin derecho, en atención a la demanda de otorgamiento y firma de escritura que nos ocupaba, gestionada en su contra, ya que dicho contrademandante es el propietario del predio, poseyéndolo aquél sin ningún título, por lo que, al tener pleno derecho como titular del inmueble y no su posesión por la ocupación ilícita y sin derecho de su contrario, pedía que se le declarara propietario, como la restitución de la posesión del predio y pago de otros conceptos accesorios.-----

--- Acción principal que, no obstante su gestión, no fue advertida por el juzgador primario pues, como claramente se desprende del considerando



quinto del fallo impugnado, relativo al estudio de los hechos de la contrademanda, consideró que ésta iba dirigida a la desocupación del predio y otros conceptos, derivado de un título de arrendamiento entre las partes; al efecto se transcribe los consideraciones que lo ponen de manifiesto:

“... QUINTO.- Ahora bien, analizada la acción principal se procede al estudio de la acción reconvencional intentada por el C. ***** , mediante la cual reclama las prestaciones establecidas en el considerando tercero de esta sentencia, sustentándose para ello en los mismos hechos de la contestación a la demanda, hechos que no se tienen por acreditados, ya que conforme a los hechos de la demanda el demandado reconvencional se encuentra en posesión del inmueble de su propiedad a razón de que le rentaba y desde tiempo atrás no cubre la renta del mismo y pretende adjudicarse la vivienda, elementos que no se encuentran acreditados mediante prueba alguna, ya que si bien mediante la confesional a cargo del demandado reconvencional se acredita que tiene en posesión materia el inmueble, sin embargo niega que lo sea en calidad de rentero, sin que de la citada probanza se acredite el adeudo por concepto de rentas, ni de las documentales ofertadas como prueba se acredite dicho concepto, sin que le aporte beneficio la pericial, ya que la identidad del inmueble no es elemento de la acción ejercitada. En dicho sentido, no existiendo prueba que acredite la procedencia de la acción reconvencional instaurada, resulta pertinente declarar que NO HA PROCEDIDO, la RECONVENCIÓN interpuesta por el C. ***** , en contra del C. ***** absolviéndole por ello al reconvenido de las prestaciones reclamadas por el actor reconvencional.- Ante la improcedencia de la acción reconvencional resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el reconvenido.-

--- En este sentido, como quedó dicho, resulta fundado el agravio sobre la incongruencia de la sentencia al pronunciarse sobre hechos diferentes a la litis reconvencional planteada.-----

--- Sin embargo, no procede que éste órgano colegiado entre a su estudio, como tampoco de las excepciones hechas valer, porque aún no es momento para ejercer la acción en trato por parte del demandado reconvencional ya que, en el presente expediente, aunque no procedió la acción pro forma por falta de acreditación sobre el pago restante del precio pactado, finalmente, quedó justificada con los medios de prueba y argumentos del juzgador primario precisado líneas atrás - que virtud a inútiles repeticiones ténganse por reproducidos -, la existencia jurídica de un contrato privado y verbal de compraventa celebrado entre ambos contendientes, desde años anteriores a la fecha de interposición de la demanda de formalización del acto en trato, respecto del bien inmueble materia de la acción reivindicatoria entablada, cuyas pruebas no fueron controvertidas por el aquí disidente, debiendo entonces regir en sus términos la valoración al respecto y, en esa medida, ante aquella acción real que persigue la cosa litigiosa, resulta preferente la relación personal derivada del citado contrato materia de esa cosa perseguida pues, al quedar justificado el perfeccionamiento de la compraventa, no pueden ignorarse las relaciones jurídicas nacidas de ella ni los derechos sustantivos derivados del cumplimiento o no de las obligaciones contraídas, de ahí que, si la causa que generó la posesión actual del contrario lo fue el citado título contractual, resulta improcedente analizar la acción real reivindicatoria que gestiona, porque como lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación por jurisprudencia número treinta y cinco, publicada en las páginas setenta y uno y setenta y dos, Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, mil novecientos diecisiete - mil novecientos ochenta y ocho, cuyo rubro es:

"ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO



EXISTE ACCION PERSONAL”, al tener el apelante acción personal contra aquél, debe gestionar primero la que corresponda a ésta naturaleza. Sirve de sustento además los siguientes criterios federales que en seguida se invoca; el último por la idea jurídica que contiene.

“ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, SI LA POSESION DEL DEMANDADO DERIVA DE UN VINCULO CONTRACTUAL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE OAXACA). Si queda acreditado que la posesión de la parte demandada deriva de un vínculo contractual, como lo es la compraventa del inmueble respectivo, la acción reivindicatoria resulta improcedente, aun cuando los actores hayan afirmado que la venta no existió por no haberse cubierto el importe de la operación, pues si hubo convenio sobre la cosa y el precio, la venta fue perfecta y obligatoria al tenor de lo dispuesto por el artículo 2125 del Código Civil del Estado.”³

“COMPRAVENTA. LA ACCIÓN DERIVADA DEL CONTRATO. ES DE CARÁCTER PERSONAL, POR LO CUAL RESULTA IMPROCEDENTE LA REIVINDICATORIA COMO ACCIÓN REAL PARA OBTENER LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. La naturaleza jurídica de un contrato resulta de lo pactado en él, ya que la denominación que las partes le den no puede alterar su carácter jurídico ni el de lo estipulado; por tanto, si del análisis de los términos en que un contrato se encuentra redactado, se llega a la conclusión de que aun cuando se le haya llamado de promesa de venta, consigna en realidad una compraventa, por existir la voluntad de las partes: una de vender y otra de comprar un inmueble especificado a un precio cierto, es indiscutible que se dan los elementos indispensables para la existencia legal del convenio de compraventa, y ante ello es preferente la relación personal derivada del referido contrato; de ahí que resulte improcedente la acción real reivindicatoria intentada, por no ser la idónea para exigir la restitución del inmueble ya entregado, pues debió intentarse la acción personal derivada del acuerdo de voluntades.”⁴

“REIVINDICACION. CUANDO LA POSESION DEL INMUEBLE DERIVA DE UNA RELACION DE CONCIBINATO, DEBE

³ Registro digital: 230836 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo I, Segunda Parte-1, Enero Junio de 1988, página 41 Materia(s): Civil Tipo: Aislada.

⁴ Registro digital: 195963 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis: II.2o.C.98 C Novena Época Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 347 Materia(s): Civil Tipo: Aislada.

EJERCITARSE LA ACCION PERSONAL RESPECTIVA. Es criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, plasmado en la jurisprudencia número treinta y cinco, publicada en las páginas setenta y uno y setenta y dos, Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, mil novecientos diecisiete - mil novecientos ochenta y ocho, cuyo rubro es: "ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA, CUANDO EXISTE ACCION PERSONAL", que cuando el causante de la posesión de un poseedor derivado pretende exigir de éste o de sus causahabientes la devolución o entrega de la cosa poseída, aquél no está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria, sino la acción personal correspondiente derivada del vínculo jurídico que haya dado origen a la posesión, como son todos aquellos contratos o actos jurídicos en los que el poseedor debe restituir la cosa que ha recibido por virtud de los mismos. Ahora bien, la relación de concubinato nace de un contrato de voluntades innominado, sui géneris, porque las partes, concubino y concubina, acuerdan llevar vida en común, semejante a la establecida en la institución del matrimonio, adquiriendo y fijando, tácita o expresamente, derechos y obligaciones. Es decir, el concubinato nace de la voluntad de un hombre y de una mujer (que no estén casados), exteriorizada al establecer un hogar regido por disposiciones y condiciones que al efecto acuerden, obteniendo así tintes de un auténtico matrimonio, tan es así que en esas condiciones es conocido dentro de la sociedad mexicana. Así, cuando entre la parte actora y la parte demandada exista un vínculo de ***** y se demuestre que por motivo de esta relación se otorgó o se dio lugar a la posesión derivada del bien inmueble del que se solicita su reivindicación, debe ejercitarse la acción respectiva, por estar dentro del supuesto a que se contrae la jurisprudencia mencionada.”⁵

--- Virtud a lo anterior, para salvaguardar la congruencia entre lo aquí resuelto y lo que obra determinado en el fallo impugnado, deberá establecerse ahora que, atento a las consideraciones jurídicas puntualizadas con antelación, no procede el estudio de la acción reconvencional gestionado por el C. ***** y, por ende, tampoco resulta conducente el análisis de las excepciones formuladas por su

⁵ Registro digital: 209812 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis: I. 9o. C. 19 C Octava Época Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Diciembre de 1994, página 433 Materia(s): Civil Tipo: Aislado



contrario ***** , quedando a salvo los derechos de la citada parte demandada principal, para que los haga valer en la forma y términos que correspondan, debiendo entonces modificar aquella resolución para el único efecto de variar los decisorios cuarto, quinto y sexto, los que regirán ahora en términos de lo expuesto en el resolutivo segundo de esta sentencia de apelación.-----

--- **Estudio innecesario.** Se prescinde del análisis del segundo concepto de disentimiento formulado por el apelante ***** toda vez que, lo ahí alegado, tiene relación con el estudio de las condiciones y elementos de la acción reivindicatoria pretendida por el apelante, cuya interposición, como quedó puntualizó líneas atrás, no es la idónea para lograr la desocupación del inmueble, por lo que a ningún práctico conduciría un pronunciamiento al respecto, si se llegaría al mismo resultado en términos de lo puntualizado anteriormente.-----

--- **Costas.** Como en el presente asunto, al resultar fundado el primero de los agravios formulados por el actor reconvencional, procediendo la modificación del contenido del fallo, no se está en presencia de dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, ni tampoco se aprecia que el actor principal se haya conducido con temeridad o mala fe ante esta jurisdicción, entonces, conforme al artículo 139, en relación con el 131, ambos de la ley procesal civil, no se hace condena en costas de esta segunda instancia a ninguno de los apelantes.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Han resultado infundados los agravios expresados por el actor principal ***** , pero fundado el primero y de estudio

innecesario el segundo de los conceptos de inconformidad, formulados por el actor reconvencional ***** , en contra de la sentencia de veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro (2024), dictada en el expediente ***** , relativo al Juicio Sumario Civil, promovido por el C. ***** , en contra de los CC. ***** y ***** , ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas; en consecuencia:-----

--- **SEGUNDO.-** Se modifica la sentencia apelada en mención, únicamente en los resolutivos cuarto, quinto y sexto, para regir ahora de la forma siguiente:

“...
CUARTO.- Por las consideraciones expuestas en este fallo de segunda instancia emitido en el toca 58/2025, NO PROCEDE EL ESTUDIO de la acción reconvencional formulada por el C. ***** , en su escrito presentado el doce de abril de dos mil veinticuatro, y por ende;
QUINTO.- Tampoco resulta viable el análisis de las excepciones expuestas por el demandado ***** en su diverso ocursus presentado el veintinueve de abril de dos mil veinticuatro. En consecuencia:
SEXTO.- Quedan a salvo los derechos del actor reconvencional en trato, para que los haga valer en la forma y términos que correspondan.
...”

--- **TERCERO:** No se condena en costas de la segunda instancia a ninguno de los apelantes.-----

--- **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.-----



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

TOCA 58/2025

23

--- 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 **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la segunda de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado Presidente.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada Ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.-----
L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'EEDT/avch

--- La Licenciada **ERIKA ELIZABETH DUARTE TORRES**, Secretaria Proyectista, adscrita a la **SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL**, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (52) cincuenta y dos, dictada el (**JUEVES, 27 DE FEBRERO DE 2025**), por los Magistrados de la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la segunda de los nombrados, constante de (12) doce fojas útiles, la última solo en su lado anverso. 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, cuya información se considera legalmente como reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-----

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

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.