

--- RESOLUCIÓN: 60 (SESENTA).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nueve de marzo de dos mil dieciocho.-----

--- V I S T O para resolver el presente Toca 77/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil, del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 492/2016 relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por ***** en contra de ***** y ***** y a la acción reconvencional sobre prescripción positiva ejercitada por la parte demandada; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- PRIMERO: La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:-----

*“--- PRIMERO.- Ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por ***** en contra de ***** y ***** , en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y los demandados no justificaron sus excepciones, en consecuencia:*

--- SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada para que desocupen y hagan entrega voluntaria a la parte actora, de los bienes inmuebles que a continuación se describen: 1.- Fracción de terreno de superficie total de 102.50 M2 (CIENTO DOS METROS CINCUENTA

CENTÍMETROS CUADRADOS), el cual cuenta con la siguientes medidas y colindancias:

*****.

*****- 2.- Fracción de terreno con superficie total de 1,018.85 M2 (MIL DIECIOCHO METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS),el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

--- TERCERO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas, que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.

--- CUARTO.- Se absuelve a los demandados, al pago de los daños y perjuicios que reclama la actora por las razones que se exponen en el considerando cuarto de ésta resolución.

--- QUINTO.- Se declara IMPROCEDENTE la acciones de Prescripción Positiva o Usucapión que en vía de Reconvención interpuso el C. ***** en contra de la empresa ***** , al no haber justificado los elementos de su acción, en base a los motivos y consideraciones de derecho esgrimidos con antelación.

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES...”

--- SEGUNDO: Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconformes los codemandados, por conducto de su abogado autorizado, interpusieron recurso de apelación en su contra, el que les fue admitido en ambos efectos mediante proveído del veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veinte de febrero del actual, se turnaron a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante auto del veintiuno siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a los recurrentes expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman les causa la sentencia impugnada.-----

--- Con motivo de la desintegración de la mayoría de la Sala, en virtud de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán, como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y del Consejo de la Judicatura, se comunicó lo conducente a la Presidencia, designándose al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, para la integración de la Sala.-----

--- Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales 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 es competente para conocer y resolver sobre el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca, de conformidad

con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b), y séptimo del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- SEGUNDO: La parte apelante, manifestó sus motivos de inconformidad mediante escrito presentado el uno de noviembre de dos mil diecisiete, el que obra agregado a fojas de la cinco a la doce del presente Toca y que hace consistir en lo siguiente:-----

*“PRIMERO:- Como se desprende de la lectura de la resolución impugnada en el presente ocurso, dentro del considerando cuarto, el juez inferior realiza una análisis de la acción de prescripción positiva intentada por el demandado *****”, realizando un análisis de cada uno de los elementos de dicha acción, y al llegar al análisis de la posesión que dicho codemandado detenta respecto del inmueble objeto del presente juicio, a fin de resolver si la misma reúne los requisitos para que opere a su favor la prescripción adquisitiva, determina que no es así, ya que no se exhibieron todos los documentos que establece el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, es decir, que en ningún momento se acreditó que el bien referido en el juicio natural era mostrenco, o en su defecto, la demandada fue omisa en acreditar el justo título mediante el cual entró en posesión del inmueble cuya posesión a la fecha viene detentando, y con ello, determinó que la posesión que detentaba mis representados, era una posesión precaria, y por ende, la misma no es apta para usucapir.*

Esta determinación del juez natural, causa agravio a mis representados ya que al analizar las documentales que obran engrosadas dentro del sumario natural se desprende

que este razonamiento se realizó en contra de las constancias de autos.

Lo anterior, ya que al analizar específicamente las constancias de los expediente ***** y *****, ambos del índice del Juzgado ***** de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, así como las escrituras de protocolización de dichos juicios, se desprende que los testigos ofrecidos para acreditar las diligencias de jurisdicción voluntaria, si manifestaron al contestar el interrogatorio, la forma en que los señores ***** ***** y ***** ***** ***** entraron en posesión de los inmuebles objeto del presente juicio, por lo que siguiendo el criterio establecido en la siguiente Tesis:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TITULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.” (La transcribe).

Adminiculando las actuaciones del expediente 492/2016 con los razonamientos contenidos tanto dentro de la tesis antes invocada como dentro de la ejecutoria de amparo de donde deriva la misma, se desprende que para que una posesión sea suficiente para usucapir, debe de existir aunque sea de forma subjetiva, la posesión con el carácter de propietario, sin que se requiera de forma sine quan non, que exista un documento en el que se haga constar que se adquirió la posesión, sino que la misma puede ser de forma subjetiva.

En base a lo anterior, se solicita a la Sala que conozca del recurso que aquí se interpone, se revoque la resolución recurrida y se dicte una nueva en la cual se analice si la posesión que los señores ***** ***** ***** Y ***** ***** ***** es suficiente para que puedan reclamar la prescripción adquisitiva de los predios de terreno objeto del juicio natural.

SEGUNDO:- Un segundo punto de agravio que la resolución recurrida comete en agravio de mis representados, es que al momento de analizar la acción de

DOMINADOR DEL BIEN, EJERCIENDO PODER PARA HACERLO SUYO, AUN CUANDO NO EXISTA CAUSA QUE LO LEGITIME (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). (La transcribe).

*TERCERO:- Otra causal de agravio que se causa a los señores ***** y ***** , se encuentra dentro del considerando quinto de la resolución recurrida, dentro del cual se analiza la acción reivindicatoria intentada por el representante legal de ***** .*

Dentro del considerando de referencia, se establecen como elementos de la acción intentada, tanto la propiedad de la cosa que se reclama, como que el demandado haya sido poseedor del bien que se reivindica, y que dejó de serlo, y después de diversos razonamientos jurídicos, consideró que dichos elementos se encontraban plenamente reunidos, determinación que se realizó en contra de las constancias de autos.

*La anterior aseveración se realiza, ya que dentro de los razonamientos realizados en el considerando sexto de la resolución recurrida, el a quo estableció que el Instrumento Notarial exhibido por la parte actora era suficiente para considerar a la persona moral ***** , como propietario de las dos fracciones de terreno que a la fecha poseen los señores ***** y ***** , sin embargo al analizar el considerando de referencia, se encuentra que no se realizó una confrontación de dicho instrumento notarial contra las disposiciones registrales vigentes en el Estado de Tamaulipas.*

Esto, ya que tanto dentro del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, como dentro de la legislación regulada del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, se encuentra regulado el tracto sucesivo, el cual es la secuencia de personas que han sido dueñas de un bien inmueble. En el presente asunto, el representante legal de

*****, tenía la obligación de exhibir un instrumento notarial, del cual se desprenda que efectivamente es propietario del bien inmueble que a la fecha poseen mis representados, así como que la propiedad que le fuera transmitida, proviene de una serie de personas físicas o morales que contaran con dicho derecho real, y que todas las transmisiones fueran de aquellas en que lo que se transmite es el dominio del bien inmueble, y en el presente caso, esto no se encuentra plenamente acreditado.

Lo anterior, ya que al analizar el Instrumento Notarial exhibido por la parte actora, se desprende que el bien objeto de dicha escritura, fue transmitido por diversa persona moral que se escindía, pero no se establece dentro del certificado de inmatriculación, ni dentro del propio texto del instrumento notarial, los antecedentes del derecho de propiedad que se transmitían, lo cual en el presente caso es algo de suma importancia, ya que el tribunal de primera instancia, necesitaba verificar que efectivamente el actor sea el propietario del inmueble, y que la propiedad cumpla con todos los requisitos de Ley. Aunado a lo anterior, se encuentra el hecho de que no se acompañaron al Instrumento Notarial los pagos de los impuestos que se debieron de haber cubierto por la propiedad del inmueble del que la actora se ostenta propietaria, lo cual se debió de haber realizado a fin de acreditar que efectivamente se le transmitió el inmueble, y que dicha transmisión cumplió con todas las obligaciones fiscales.

Este último punto, es de suma relevancia, ya que como se desprende de las documentales que se acompañaran por el demandado *****, desde el momento en que entró en posesión de los bienes objeto del expediente natural, él ha venido pagando su impuesto predial, exhibiéndose la constancia de no adeudo correspondiente, y de acuerdo a la Ley de Catastro del Estado de Tamaulipas, un bien

inmueble solo puede tener una clave catastral, por lo que si mi representado es quien ha venido cubriendo su impuesto predial, no es posible que se haya realizado la transmisión de propiedad a favor de la actora, ya que un requisito para ello, es la realización del manifiesto de transmisión de propiedad, lo cual en el presente caso no se exhibe, y por ende, no se puede tener como perfeccionada la transmisión de la propiedad.

*Asimismo, es importante el que se haya acreditado el tracto sucesivo existente a favor del actor, ya que como se manifestó por mis representados tanto al contestar la demanda, como en las actuaciones de los expediente ***** y ***** , los bienes objeto del presente juicio, eran anteriormente derechos de paso, por lo que era inmuebles que se encontraban fuera del comercio, y al serles transmitida la posesión a los demandados, se hizo con la promesa futura de que se eliminaría dicho derecho y al ser colindantes de los mismos, serían quienes gozarían del derecho de tanto sobre los mismos. Al analizar el instrumento notarial exhibido como documento base de la acción, no existe constancia alguna certificada por el fedatario público que la expidió, de la que se desprende que ya fuera la actora, o la persona moral que se lo transmitía, había perfeccionado el inmueble que se transmitía y por ende, dichos bienes habían entrado al comercio y podían ser sujetos de propiedad privada.*

Es por lo anterior, y ante la falta de acreditación del tracto sucesivo a favor de la parte actora, es que no se puede tener por acreditado el derecho de propiedad existente a su favor, y de ahí que no se haya actualizado el primer punto del supuesto hipotético establecido en el numeral que regula la acción reivindicatoria, por lo que se solicita a la Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, revoque la resolución de primera instancia, y se absuelva a mis representados de la acción que se intenta en su contra.”

--- TERCERO: De acuerdo al contenido de la sentencia que constituye la materia del presente recurso de apelación, en la especie, la A quo declaró procedente el juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por ***** en contra de ***** y *****; y en consecuencia, se condenó a los demandados a la desocupación y entrega de las fracciones de terreno materia del juicio a favor del actor y al pago de costas con motivo de la tramitación del juicio. En lo concerniente a los daños y perjuicios reclamados, se absolvió a la parte demandada; y respecto de la acción reconvencional sobre usucapión o prescripción positiva, la misma se declaró improcedente.-----

--- La juez de primer grado, consideró de estudio preferente la acción reconvencional intentada por la demandada y, al efecto, en el considerando cuarto sostuvo lo siguiente: -----

*“ - - **CUARTO.**- Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción intentada, es procedente analizar en primera instancia la **RECONVENCIÓN** interpuesta por el C. ***** en contra de la persona moral denominada ***** , de la cual ya se transcribieron con antelación, las prestaciones que solicita, sin embargo funda su demanda de reconvención, en los siguientes hechos: “... 2). Como se desprende del Instrumento Notarial antes referido, desde el año 1998, el suscrito he venido poseyendo el inmueble antes identificado en forma continua y pacífica y en calidad de dueño, lo cual se acredita con el recibo de pago de predial, así como demás constancias que se acompañan al presente ocurso...3). Asimismo, es el caso, que desde el*

año 1998, además del predio referido en el hecho anterior, el suscrito he venido poseyendo de manera pacífica, continua y con carácter de dueño, un predio con superficie de 102.50 M2 de terreno y construcción sobre el mismo existente...4). Dentro de dicho bien, el suscrito con el carácter de propietario, ha construido una cochera, la cual sirve para guardar mis vehículos mientras me encuentro en mi domicilio que colinda con dicho predio, además de que frente a los vecinos, amistades y autoridades municipales, estatales y federales siempre me he ostentado como propietario de dicho inmueble...La acción que aquí se promueve en vía de reconvención, es de estudio preferente sobre la acción reivindicatoria que se promoviera en la promoción inicial de la persona moral
*****...al

momento de dictarse sentencia, se estudie en primer lugar la presente acción, ya que al declararse procedente la misma, quedarían sin efectos los derechos invocados por dicha persona moral al demandarme la acción reivindicatoria...”.

- - - Así tenemos que los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establecen lo siguiente: [...].

- - - Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos que integran la acción de usucapión son: **a).**- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.- **b).**- La posesión del inmueble, la cual debe ser adquirida y disfrutado en concepto de propietario; **c).**- Que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción.

- - - En relación al primer elemento, es decir, que el actor reconvenido, la persona moral denominada
***** , sea la propietaria del bien inmueble afecto al presente expediente,

queda completamente acreditado, ya que comparecieron a demandar a los C.C. ***** y *****; la reivindicación de dos fracciones de terreno, que fuesen descritas dentro de las prestaciones solicitadas en su escrito inicial de demanda, por la persona moral antes referida, la cual reitera que es de su propiedad, exhibiendo para tales efectos, la copia certificada del Primer Testimonio de la escritura pública ****, Volumen *** del veinticinco de noviembre de dos mil quince, que ***** contiene la ***** que otorga la sociedad Mercantil ***** a favor de la Sociedad mercantil *****; entre otras cosas se describe los bienes inmuebles que transmite la primera en propiedad a la sociedad escindida como parte del activo fijo, documental que se le otorgó pleno valor probatorio, toda vez que con ella se acredita que la persona moral denominada *****; es la legítima propietaria de los bienes inmuebles afectos al presente expediente, en la inteligencia que dicho bien se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Inmueble, a nombre de la Reconvenida.

- - - Por otra parte, en cuanto hace al segundo elemento, consistente en que el C. ***** este poseyendo el bien, ésto se encuentra justificado, puesto que se le emplazó a juicio en el inmueble en comento, por conducto del Actuario Judicial adscrito a este Tribunal, aunado a que el C. *****; promovió demanda reconventional sobre Prescripción Positiva, argumentando que promovió Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial Ad Perpetuam, ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil

*propiedad el inmueble, pues ese medio judicial, es el idóneo para justificar que se han dado las condiciones exigidas por la ley; por otra parte, en aquellas diligencias de información testimonial, y cuyos precedentes se anexaron a los autos en copias certificadas por la demandada, se desprende de la protocolización ante el Notario Público que efectuó la transcripción de la resolución respectiva, no se exhibieron a la solicitud, todos los requisitos y documentos a que hace referencia el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles, esto es, si el bien inmueble que estaban poseyendo, dicen que era mostrenco, (en abandono), no existe constancia legal que efectivamente así haya sido, esto es, se tuvo que haber acreditado que el bien inmueble materia de juicio, no pertenecía a ningún particular, al Estado o a la Federación; lo anterior se corrobora con las copias fotostáticas certificadas que fueron agregadas a los autos como prueba supervinientes por la parte demandada, emitidas por el juzgado Segundo de Primera Instancia Civil con residencia en esta ciudad, del expediente *****; en las cuales constan las actuaciones de las informaciones testimoniales ad perpetuam de las que se ha venido refiriendo en esta considerando; en dicha resolución judicial, el juez del conocimiento, al emitir su resolución, lo hace DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS DE TERCEROS, atentos a la naturaleza jurídica de dichas jurisdicciones voluntarias, en las que únicamente solicitan la intervención judicial con el sólo interés del promovente, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa entre las partes; por lo que se colige tiene la posesión del bien, empero, se evidencia de la propia demanda que entró a poseer bajo un título distinto a la propiedad, y si bien es cierto el artículo 689 del Código Civil en vigor en el Estado refiere que el que tenga la posesión tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales, no menos cierto es que el numeral 694 del mismo ordenamiento legal*

establece que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un justo título, es decir, en carácter de dueño, entendiéndose como tal de acuerdo al correlativo 696 como la causa generadora de la posesión y que es justo título conforme a la legislación civil, por lo que no puede ser considerada dicha posesión ni como originaria, ni adquirida y disfrutada en concepto de propietario, siendo notoria una calidad de posesión precaria, no apta para usucapir, lo que nos conduce a estimar que la acción de usucapión invocada es totalmente improcedente al no haberse reunido en su totalidad los requisitos que para ello exigen las disposiciones legales descritas y que son en primer orden que la posesión haya sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario.- Tiene aplicación al respecto la siguiente jurisprudencia que dice: “...Época: Novena Época, Registro: 161518, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Julio de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: XXXI. J/5, Página: 1880, **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE A TRAVÉS DE ESTA FIGURA, SIN NECESIDAD DE TÍTULO, ES MENESTER QUE SE DEMUESTRE QUE SE ADQUIRIÓ LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO, Y NO EN FORMA DERIVADA NI PRECARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE).** [...]” ----- En virtud de lo anterior, se declara **IMPROCEDENTE** la acción de Prescripción Positiva o Usucapión que en vía de reconvención interpuso [...].”

--- Ahora bien, en lo relativo a la improcedencia de la acción reconvencional, los codemandados ***** y ***** , por conducto de su abogado autorizado, en sus disensos primero y segundo aducen que: -----

--- Al realizar la A quo el análisis de la posesión que detenta la parte demandada del inmueble materia del juicio, como uno de los elementos de la acción, determinó que no se exhibieron todos los documentos que establece el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, esto es, que no se justificó que el bien materia del juicio era mostrenco, o que, en todo caso, la reconveniente no acreditó el justo título mediante el cual entró en posesión del mismo, concluyendo que lo que tiene es una posesión precaria y no apta para usucapir, lo cual -en opinión del recurrente-, es un razonamiento contrario a las constancias de autos, toda vez que de las copias certificadas de los expedientes ***** y *****, ambos del índice del Juzgado ***** de Primera Instancia Civil del Quinto distrito Judicial, así como de las escrituras de protocolización de dichas constancias se aprecia que los testigos ofrecidos para acreditar las diligencias de jurisdicción voluntaria (en dichos expedientes) sí manifestaron, al contestar el interrogatorio, la forma en que los señores ***** y ***** entraron en posesión de los inmuebles que pretenden usucapir, lo cual adminiculado a las actuaciones que integran el expediente en que se actúa y a los razonamientos contenidos en el criterio contenido en la tesis I.8o.C.302 C, de rubro “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.” permite concluir que la posesión suficiente para usucapir debe existir aunque sea de forma subjetiva.-----

--- Asimismo, refieren los disconformes, que la juez de primer grado omitió estudiar si la posesión que a la fecha vienen detentando es de buena o de mala fe, ya que, si a criterio de la juez natural, no está justificada la forma en que los reconvenientes tienen la posesión de los bienes inmuebles que pretenden usucapir, debió analizar si su posesión encuadra en los supuestos previstos por el artículo 697 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que establece qué personas son las que se consideran poseedoras de mala fe, y dicha omisión -refieren- les agravia dado que si con las copias certificadas de los expedientes ***** y ***** , que contienen diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial ad-perpetuam, no se acredita el justo título por medio del cual entraron en posesión de las fracciones de terreno objeto del presente juicio, era obligación de la A quo estudiar la posesión en que se fundamenta su acción y estudiar si la misma es de buena o de mala fe; empero, la juzgadora excluyó del análisis uno de los supuestos en que pudiera encuadrar su posesión, en este caso, la referente a la mala fe, máxime, porque la posesión es por más de diez años, con el carácter de propietario y se reúnen los demás requisitos que prevé la ley, aunado a que los reconvenientes están al corriente en el pago de sus contribuciones y cuentan con las permisos para la explotación del bien inmueble.-----

--- Los motivos de inconformidad así resumidos para su estudio, resultan infundados.-----

--- En principio debe decirse que en el fallo recurrido, tal como se corrobora de la parte de la sentencia que ha quedado transcrita, la A quo consideró improcedente la acción de usucapión intentada por el codemandado ***** , respecto de las dos fracciones de terreno materia de la acción principal reivindicatoria, para lo cual determinó que ello obedecía a que el título exhibido por el demandado reconventor como base de la usucapión intentada, no es oponible a la escritura de propiedad allegada por la parte actora, pues aquéllas se tratan de unas diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información ad perpetuam, mismas que no surten efectos contra terceros, aunado a que en ese procedimiento se señaló que la posesión que se ostentaba era de manera pública, continua, pacífica y de buena fe pero no se acompañaron todos los documentos que establece el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, específicamente no se justificó que el bien raíz materia de la posesión era mostrenco, que no tenía dueño, lo cual se corrobora de la protocolización notarial de la resolución dictada en dichas diligencias y de las actuaciones que conforman en el expediente en que se dictó esa resolución; lo anterior, se traduce en el hecho de que el reconventor que pretende adquirir por prescripción positiva los bienes inmuebles materia de la controversia, no justificó que su posesión fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, ni reveló su causa generadora.-----

--- Ahora bien, aun cuando ciertamente como indica el recurrente

el título apto para adquirir por usucapión puede ser subjetivo; empero, debe ser apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en el caso que se analiza, distinto de lo que afirma la parte apelante, no está justificada la causa por la cual entraron en posesión de los inmuebles que pretenden usucapir.-----

--- En efecto, conforme al escrito de demanda reconvenional el señor ***** , señaló: “1). Como se demuestra con la copia fotostática certificada de la Escritura ****, del Volumen ****, de fecha ***** , del protocolo de... que se acompaña al presente ocurso..., a petición del suscrito, el Fedatario Público antes referido, protocolizó la sentencia dictada dentro del expediente ***** , del índice del Juzgado *****de Primera Instancia..., relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial Ad-Perpetuam, en la cual se establecieron como puntos resolutivos: “Por lo anteriormente expuesto y fundado... --- PRIMERO.- Han procedido... --- SEGUNDO.- Se aprueba la solicitud planteada por la promovente, teniéndose por acreditado, salvo prueba en contrario, que el C. ***** , posee el inmueble ubicado en ... EN LA INTELIGENCIA DE QUE LO ANTERIOR, SE DECRETA SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS QUE PUDIEREN CORRESPONDERLE A TERCEROS. --- TERCERO.- Para los efectos de llevar a cabo su protocolización... a fin de acreditar la posesión del bien inmueble mencionado. --- CUARTO.- NOTIFÍQUESE... ”. El instrumento notarial antes identificado, se

*presentó ante la Dirección de Catastro Municipal del Republicano Ayuntamiento de Reynosa, a fin de dar de alta la posesión que me fuera reconocida... Una vez completado el trámite fiscal..., se procedió a su inscripción ante el entonces Registro Público de la Propiedad en el Estado, correspondiéndole el número de Finca *****... 2).- Como se desprende del Instrumento Notarial antes referido, desde el año 1998, el suscrito he venido poseyendo el inmueble antes identificado de forma continua, pacífica y en calidad de dueño, lo cual se acredita con el recibo de pago de predial, así como demás constancias que se acompañan al presente ocuro, el carácter de propietario con el que se viene detentando la posesión en comento, se desprende además de pago de contribuciones anuales, al explotar dicho inmueble, mediante la construcción de un recreativo en cual se arrienda para eventos al público general..., así como las constancias expedidas por la Dirección de Catastro... 3). Asimismo, es el caso, que desde el año de 1998, además del predio referido en el hecho anterior, el suscrito he venido poseyendo de manera pacífica, continua y con carácter de dueño, un predio con superficie de 102.50 m2... 4). Dentro de dicho bien, el suscrito con el carácter de propietario, ha construido una cochera,... además de que frente a los vecinos, amistades y autoridades municipales, estatales y federales, siempre me he ostentado como propietario de dicho inmueble... 5).- De lo antes manifestado, se desprende que desde el año de 1998, el suscrito ha venido detentando la posesión pacífica, continua y con el carácter de dueño de dos predios con*

*superficies de 1,018.85 m2 y 102.50 m2..., de los cuales siempre he expresado que soy su propietario, y toda vez que hasta este momento se tiene el conocimiento de que la persona moral ***** , es quien aparece en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como propietario del mismo, es que en vía de reconvención se promueve en la Vía Ordinaria Civil la Prescripción Adquisitiva...”.-----*

*--- En tanto que, de las copias certificadas del expediente ***** , relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial ad-perpetuam, se obtiene que, en el escrito inicial se asentó: “1.- Desde hace 20 años he poseído en concepto de propietario, de buena fe, en forma pacífica, continúa y pública, un bien inmueble urbano, ubicado en... el cual ha venido formando un solo cuerpo adherido a mi propiedad... 2.- Para acreditar que he estado poseyendo el inmueble de referencia y para acreditar lo manifestado con antelación... ofrezco la PRUEBA TESTIMONIAL... Así mismo solicitando en los términos de artículo 876 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, citar en sus domicilios a los propietarios y colindantes...”.-----*

--- De lo anterior, se colige que el ahora disconforme no precisó ni en las citadas diligencias ni ahora en su escrito de demanda reconvencional, la causa por la cual entró en posesión de las fracciones de terreno que pretende usucapir, lo cual es relevante en los casos como el que se analiza puesto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil vigente en el

Estado de Tamaulipas, la posesión necesaria para usucapir debe ser: “Adquirida y disfrutada en concepto de propietario”; lo cual implica que no toda posesión es apta para prescribir un bien inmueble sino sólo aquella que se ejerce con pleno dominio del inmueble en cuestión; y, el concepto de propietario si bien comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aun sin título, será así siempre y cuando se demuestre: 1. Que el poseedor es el dominador de la cosa; y, 2. Que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño. Lo cual lleva a sostener que el requisito relativo a que la posesión haya sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario, implica demostrar no solamente la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño (en virtud de que el concepto de propietario no proviene de fueron interno de poseedor), sino también que se acredite que inició la posesión en virtud de una causa (hecho o acto) que le permitía ostentarse como propietario, lo cual no obra acreditado en el presente asunto.-----

--- En apoyo a lo expuesto se cita la tesis que se identifica con los datos: Época: Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, Página: 101, de rubro y texto siguientes: -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

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

haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.”

--- Por otra parte, tampoco asiste razón a la recurrente cuando refiere que si a criterio de la juez de primer grado no se encuentra justificada la forma en que la parte reconventionista entró en posesión de los bienes inmuebles materia de la usucapión; entonces, debió analizar si la posesión encuadra en los supuestos que prevé el artículo 697 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, es decir, si es de mala fe. Al respecto, debe decirse que conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, en la que ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; es así, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuanto estatuye la obligación de precisarse los hechos en que se funde la demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad

y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa. En tal contexto, distinto de lo que alega la parte disidente, la Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión a su contraparte.-----

--- En apoyo a lo expuesto se cita el criterio que se localiza bajo los datos: Época: Novena Época, Registro: 175851, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Febrero de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 200/2005, Página: 441, de rubro y texto: -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. Si se atiende al principio de congruencia en las sentencias, conforme al cual el juzgador solamente debe atender a las acciones y excepciones hechas valer por las partes en el juicio, sin introducir cuestiones ajenas al debate, se concluye que cuando la prescripción se ejerce con base en una posesión de buena fe, el Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado, en tanto que su defensa se endereza contra lo abordado en aquella,

por lo que si la parte actora al hacer valer su acción de prescripción aduce ser poseedor de buena fe, en caso de no acreditarse la posesión en esos términos, el juzgador está impedido para analizar si la que ostenta el actor es de mala fe, pues ello no forma parte de la litis planteada.”

--- Así mismo, se cita el criterio identificado con los datos: Época: Novena Época, Registro: 174581, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Julio de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.506 C, Página: 1400, que dice: -----

“USUCAPIÓN. AUN TRATÁNDOSE DE UNA POSESIÓN DE MALA FE, RESULTA IMPRESCINDIBLE REVELAR EL HECHO O EL ACTO JURÍDICO POR VIRTUD DEL CUAL SE OBTUVO TAL POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, en la que ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; ello, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 2.108, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles

para el Estado de México, en cuanto estatuye la obligación de precisarse los hechos en que se funde la demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.”

--- Analizadas que han sido las cuestiones alegadas por los disconformes en lo concerniente a la acción reconvencional sobre prescripción positiva, se procede ahora al estudio del agravio tercero, referente a la acción principal reivindicatoria, la que, en opinión de los apelantes, debió decretarse improcedente.-----

--- Lo anterior, porque la juez natural consideró que el instrumento notarial exhibido por la actora era suficiente para justificar la propiedad de las dos fracciones de terreno materia de la controversia, las que actualmente poseen los señores ***** y *****; sin embargo, a decir de los apelantes, al analizar dicha documental se obtiene que el inmueble objeto de esa escritura fue transmitido por diversa persona moral que se escindía, pero no se establecen los antecedentes del derecho de propiedad que se transmitía, lo cual es de suma importancia pues la A quo necesitaba verificar que efectivamente la parte actora sea propietaria del inmueble litigioso y que se cumplan todos los requisitos legales, tal es el caso de las obligaciones fiscales, y que, en la situación de la especie quien justificó cubrir el pago del impuesto predial es la parte codemandada, y siendo así, no es posible que se haya realizado la transmisión de propiedad a favor de la actora. Que el tracto

sucesivo a favor de la actora no está justificado, pues tanto al producir la contestación de demanda como en las actuaciones de los expedientes ***** y *****, se adujo que los bienes materia del juicio eran anteriormente derechos de paso, por lo que eran inmuebles que se encontraban fuera del comercio y que cuando se les transmitió la posesión se hizo con la promesa futura de que se eliminaría dicho derecho y que ellos al ser colindantes de los mismos gozarían del derecho de tanto, en tanto que, del instrumento notarial exhibido por su contraparte no se aprecia que dicho inmueble haya entrado al comercio y que podía sujetarse al régimen de propiedad privada.-----

--- El agravio que se analiza resulta inoperante.-----

--- Es así, dada la contradicción evidente de las pretensiones de los aquí apelantes, que demandan la prescripción positiva sobre las fracciones de terreno materia del juicio y a la vez, mediante este agravio, le controvierten a la actora la propiedad que sobre ese bien inmueble ostenta, pues no puede pretenderse que, para los efectos de la acción reivindicatoria, se declaren ineficaces las documentales públicas que exhibió la parte actora para justificar la propiedad de los inmuebles materia del juicio, pero que dichos documentos si resulten aptos para acreditar que se promueve el juicio sobre prescripción positiva contra el que aparece 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, de acuerdo a lo previsto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente

en el Estado, lo cual no es lógico ni jurídico, ya que la acción de usucapión -ejercitada en vía reconvencional- implica que el promovente al demandar a la persona que aparece registrada como propietario en el Registro Público, lo reconoce implícitamente como propietario del bien a usucapir y sería un contrasentido que en este contencioso se considerara que la actora no es propietaria del inmueble en controversia y se decretara improcedente su acción reivindicatoria, pero por otro lado, para los efectos de la reconvención por prescripción positiva se sostuviera que sí tiene tal carácter de dueña.-----

--- Al respecto, por analogía, se estiman aplicables los siguientes criterios: -----

--- El que se identifica bajo los datos Novena Época Registro: 183371, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Agosto de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C.69 C, Página: 1860, de rubro y texto: -----

“USUCAPIÓN. CUANDO SE RECONVIENE LA REIVINDICACIÓN, NO PROCEDE CONFRONTAR LOS TÍTULOS DE LAS PARTES. El objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción; por ello, resulta improcedente confrontar los títulos exhibidos por las partes, ya que la acción de usucapión implica que el actor evidentemente al demandar

a la persona que aparece registrada como propietario en el Registro Público, lo reconoce implícitamente como propietario del bien.”

--- El que se localiza bajo los datos: Novena Época, Registro: 192897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Noviembre de 1999, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.88 C, Página: 1008, que dice: -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, ES CONTRADICTORIA Y, POR ENDE, IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO EN EL JUICIO REIVINDICATORIO EL DEMANDADO RECONVIENE LA PRESCRIPCIÓN Y A LA VEZ CONTROVIERTE LA PROPIEDAD AL RECONVENIDO, AUN CUANDO NO DEMANDE LA NULIDAD DEL TÍTULO DE ÉSTE NI LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CORRESPONDIENTE. La acumulación de acciones contra una misma parte está condicionada al principio de no contradicción, es decir, que no sean contrarias entre sí, de modo que por la elección de una quede excluida la otra. Atendiendo a ese principio, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó que si la acción de prescripción positiva, exige que el demandado aparezca en el Registro Público de la Propiedad como dueño del inmueble, no puede demandarse al mismo tiempo la nulidad del título y la

cancelación de su inscripción en el registro, pues de prosperar esta demanda, la acción de prescripción positiva resultaría improcedente, dada la contradicción evidente de las pretensiones del actor que demanda del dueño la prescripción positiva y a la vez le controvierte esa propiedad. Esas mismas razones llevan a considerar, que es improcedente la acción de prescripción positiva, en el caso de que el demandado en un juicio reivindicatorio, reconvenga la prescripción del bien cuya reivindicación se le exige y a la vez controvierta la propiedad que de ese bien ostenta la actora y demuestre la falsedad del título de ésta, aunque no se declare nulo tal documento ni se ordene la cancelación de la inscripción registral que de ese bien aparece a su favor, por no haberse demandado en la reconvencción la nulidad de tales título y registro, sino sólo se impugnaron conforme al artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo anterior se sostiene porque en esa hipótesis, aunque no se ordenó la cancelación de la inscripción registral ni se declaró nula la escritura de propiedad exhibida por la demandada en la reconvencción por prescripción positiva, ese título de propiedad y su inscripción sí se declararon ineficaces en el juicio relativo al haberse demostrado la falsedad del primero; de tal manera que, para ese juicio en particular la reconvenida no es dueña del inmueble cuya prescripción se le demanda y aunque siga apareciendo con tal carácter en

el Registro Público de la Propiedad y ese es requisito para la prescripción, de cualquier manera, para ese mismo juicio esa inscripción carece de eficacia. No podría pretenderse que, para efectos de la acción reivindicatoria, sí se declarara ineficaz por falsa la escritura de propiedad que exhibió la parte actora y su registro, pero que ese propio documento y la inscripción registral se consideraran eficaces para efectos de la prescripción positiva que se reconvino. Sería un contrasentido, pues en un mismo juicio se consideraría que la actora no es propietaria del inmueble en controversia y se declararía improcedente la reivindicación que sobre ese bien demandó, pero por otro lado, para efectos de la reconvención por prescripción positiva se sostendría que sí tiene tal carácter de dueña, lo cual no es lógico ni jurídico.”

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, lo que procede es ordenar la confirmación de la sentencia recurrida, dictada el dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil, del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 492/2016 relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por ***** ***** ***** en contra de ***** y *****.-----

--- De conformidad con lo previsto por el artículo 139, en relación con el 130 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y en virtud de haber recaído dos sentencias substancialmente coincidentes, dado que esta Segunda Instancia confirmó la de Primera, que resultó adversa a la parte codemandada apelante, se condena a ésta última al pago de costas en ambas instancias.-----

--- Dadas las consideraciones que anteceden, y con fundamento en los artículos 105, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947 fracción VII, 949 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- PRIMERO: De los agravios expresados por la parte apelante en contra de la resolución de dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil, del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas, el primero y segundo, analizados en conjunto, resultaron infundados y el tercero inoperante.-----

--- SEGUNDO: Se confirma la sentencia recurrida a que alude el resolutive que antecede.-----

--- TERCERO: Se condena a la parte apelante al pago de costas de ambas instancias.-----

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

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Egidio Torre Gómez y Adrián Alberto Sánchez Salazar, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente y Ponente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'JMGR/L'ETG/L'AASS/L'SAED/L'LOC/msp.

La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 60 (sesenta) dictada el viernes, 09 de marzo de 2018 por ésta Sala Colegiada, constante de 18 (dieciocho) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: los nombres de las partes y sus demás datos generales, así como todos aquellos datos que permitan identificar el bien objeto de la controversia, 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.