Sentencia número: 180/2018

Ciudad Victoria, Tamaulipas; dieciocho de junio de dos mil dieciocho.

Visto para resolver el expediente 990/2017 relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio, promovido por **********, contra **********, así como la reconvención sobre nulidad de escritura, promovida por la segunda contra el primero y el **********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito y anexos presentados ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, el diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, ********** demandó en la vía ordinaria, la acción reivindicatoria contra **********, fundándose en los hechos y consideraciones de hecho que estimo oportunos, reclamando las siguientes prestaciones:

> *a).-Que por sentencia definitiva se declare que el suscrito soy legítimo propietario del bien inmueble que se precisará en los hechos de esta demanda.*
> *b).-Que se condene a la demandada a la entrega física y material del bien inmueble motivo de este juicio con todos sus frutos y accesorios.*
> *c).-Que se condene a la demandada los daños y perjuicios ocasionados.*
> *d).-Que se condene a la demandada al pago de los gastos y costas que se generen con este juicio.*

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano jurisdiccional, misma que se admitió a trámite mediante proveído de veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, en el que se radicó con el número de expediente 990/2017 ordenándose el emplazamiento a la parte demandada, mismo que aconteció el veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete.

Mediante escrito presentado el doce de diciembre del citado año, compareció la demandada principal a otorgar contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimó conducentes; asimismo demandó en vía reconvención la nulidad de la escritura con la que la actora demanda la acción reconvencional, demanda que interpuso en contra de ********** y el **********, de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

> *a).- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha tres (3) de junio de dos mil quince (2015), celebrado entre el ********** y el señor **********, como vendedor el primero y el segundo como comprador; contrato que al día siguiente de su fecha, fue ratificado y firmado ante la de del Licenciado Juan José Luna Franco Titular de la Notaría Número 176 (ciento setenta y seis), con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas y con residencia en Ciudad Victoria, según certificación número 60580 (sesenta mil quinientos ochenta), que obra en el libro de control de actos de certificaciones y verificaciones de protocolo, de dicha Notaría; e inscrito en el Instituto Registral y Catastral*

*del Estado de Tamaulipas bajo los siguientes datos: ********** **********), Superficie de 248.00 metros cuadrados, Medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con el Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con calle privada; al Suroeste 16.80 metros con la calzada Luis Caballero; al Noroeste en 16.00 metros con el lote 6.*

*b). Declarada la Nulidad que demandado en el inciso anterior, le pido que envíe atento oficio al Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el que le solicite la cancelación la cancelación de la inscripción 2a (segunda) mediante contrato privado, celebrado en Ciudad Victoria, Tamaulipas, el día 03 de junio del 2015, con el Instituto Tamaulipeco de la Vivienda y Urbanismo ITAVU, ratificado en su contenido y firma el día 04 de junio de 2015, ante la fe del Licenciado Juan José Luna Franco Titular de la Notaría Número 176 (ciento setenta y seis), con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas y con residencia en Ciudad Victoria, según certificación número 60580 (sesenta mil quinientos ochenta), que obra en el libro de control de actos de certificaciones y verificaciones de protocolo, de dicha Notaría; inscripción que se refiere a la ********** **********), Superficie de 248.00 metros cuadrados, Medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con el Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con calle privada; al Suroeste 16.80 metros con la calzada Luis Caballero; al Noroeste en 16.00 metros con el lote 6.*

c). Declara la Nulidad que demando en el inciso a), que antecede, muy atentamente le pido que envíe atento oficio al Licenciado Juan José Luna Franco Titular de la Notaría Número 176 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, solicitándole la cancelación de la certificación número 60580 (sesenta mil quinientos ochenta), que obra en el libro de control de actos de certificaciones y verificaciones de protocolo, de dicha Notaría.

*d). Declarada la Nulidad que demando en el inciso a), que antecede, muy atentamente le pido que envié atento oficio a la Dirección de Catastro Municipal del R. Ayuntamiento de Victoria, Tamaulipas, solicitándole la cancelación de la cuenta catastral número 01-01-09-021-050, que corresponde a la ********** **********), Superficie de 248.00 metros cuadrados, Medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con el Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con calle privada; al Suroeste 16.80 metros con la calzada Luis Caballero; al Noroeste en 16.00 metros con el lote 6; cuenta catastral que está a nombre del señor ********** y*

e).- Confirme que la suscrita tengo la posesión física, pacífica, continua, ininterrumpida y carácter de dueña, del Lote 5, de la Manzana 1, que se ubica en la Calzada

General Luis caballero y calle Privada, colonia del maestro (ETA) de Ciudad Victoria, Tamaulipas, el cual tiene una superficie de 248.00 metros cuadrados y cuenta con las medidas y colindancias siguientes; al Noreste en 15.50 metros con el Lote 4; al Sureste en 16.00 metros con lote 6; al Suroeste en 15.50 metros con privada y al Noroeste en 16.00 metros con calzada Luis Caballero.

Tercero. Notificados que fueron los reconvenidos, los mismos comparecieron a oponer las excepciones que consideraron oportunas.

Posteriormente, el veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, se abrió el juicio a pruebas por el término común de cuarenta días, en el entendido que los primeros veinte serían para ofrecer y los restantes para su desahogo, lapso que concluyó el dos de mayo del presente año; una vez fenecida la etapa probatoria y recabados los alegatos de **********, el once de mayo del año que transcurre se citó a las partes para oír la sentencia que se pronuncia al tenor del siguiente.

Considerando.

Primero. El suscrito, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente asunto de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38,

fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. La vía elegida por el actor principal es la correcta, acorde al siguiente dispositivo 626 del código procesal civil, que a la letra dice:

> *"Artículo 626. Los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, teniendo aplicación además, las reglas de este Capítulo."*

Así como también la incoada por la reconvencionista, conforme al artículo 462 fracción I de la citada ley, el cual refiere lo siguiente.

> *"Artículo 462.- Se ventilarán en juicio ordinario:*
> *Todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial; y,"*

Tercero. Por cuestión de metodología jurídica, se procede en principio al estudio de la acción reconvencional a través de la cual **********, pretende la declaración de nulidad del contrato de compraventa de fecha tres de junio de dos mil quince, con el que el actor principal intenta justificar la propiedad del inmueble a reivindicar; lo anterior así se considera, toda vez que a ningún fin práctico conduciría estudiar la acción reivindicatoria en primer término, ya que de resultar nulos tal documentos, no existiría documento sobre el cual la actora principal basará la acción.

La actora reconvencional manifestó que desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, habita en el

predio urbano identificado como ********** **********,

Tamaulipas el cual tiene una superficie de 248.00 metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 16.00 metros con lote 6; al Suroeste en 15.50 metros con la privada; y al Noroeste en 16.00 metros con calzada Luis Caballero, ya que entró en calidad de empleada domestica al ser contratada por **********, diciendo que cuidaba al esposo de la precitada **********, de nombre ********** que estaba enfermo y su hijo **********, y al poco tiempo a la propia contratante.

Refiriendo que **********, le dijo que no había arreglado las escrituras de la casa y que su hijo ********** era malo, que por tanto le iba a dejar el inmueble a ella, que por tanto fueron al **********, para formalizar una cesión de derechos de posesión a su favor, a lo cual se expidió una carta de asignación de lote habitacional de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, la que, sostiene, fue firmada por el **********,

********** y los testigos ********** intentando justificar que tiene más de veinte años de posesión física, pacífica, continua, ininterrumpida y con carácter de dueña del bien inmueble.

Por tanto, sostuvo que el **********, ya no podía disponer del inmueble, ya que nadie puede vender lo que no es de su propiedad; por último, manifestó que si bien existe discrepancia con las medidas y colindancias, que una y otra parte señalan como las del inmueble en cuestión, se trata del mismo bien reclamado, ya que en su escrito de contestación refirió: "...de que la suscrita entré a ocupar el bien inmueble objeto del litigio, el día diecisiete de julio de dos mil quince..."

Cuarto. En ese sentido, considerando lo expresado por los actores, se advierte que la nulidad que alega la hace consistir en que el inmueble no pudo haber sido vendido por parte del **********, al no ser de su propiedad.

Sobre el particular debe destacarse que para la existencia de un contrato se requiere de dos elementos, el consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato, como lo establece del artículo 1257 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Por otro lado el artículo 1258 de la citada ley establece las causas por las cuales puedes ser invalidado un contrato, siendo las siguientes:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
II.- Por vicios del consentimiento;
III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Por tanto, el supuesto que refiere la actora reconvencional consiste en la fracción III, del citado numeral, es decir por no ser ilícito el acto al vender algo que no es de su propiedad.

Lo cual intentó justificar la actora reconvencional con el siguiente material probatorio:

1.- Carta de asignación de lote habitacional.

Consistente en una carta de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, expedida por el ********** **********, en la que aparece como beneficiaria del bien inmueble el **********, con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 16.00 metros con lote 6; al Suroeste en 15.50 metros con la privada; y al

Noroeste en 16.00 metros con calzada Luis Caballero, mismo que fuera suscrito ante la fe de los testigos Jorge Luis Walle y Ana Gabriela Bujanos Santoyo.

El cual se valora de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, haciendo mención que el mismo no fue reconocido por el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo.

2. Documental Pública.

Relativa a la copia certificada de la querella interpuesta por ********** en contra de ********** por el delito de despojo, a la cual se le asignó el número de averiguación previa 162/2016.

La que se valora de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

3. Presuncional Legal y Humana.

La que se valora de conformidad con el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Quinto.- Analizadas en su totalidad que fueron las pruebas allegadas a los autos del presente juicio, se procede al estudio de los elementos constitutivos de la acción previamente listados para así determinar, si es procedente ó no la acción reconvencional incoada.

Luego de haber otorgado el valor probatorio conducente a cada una de las probanzas ofrecidas y desahogadas, se determina que no fue acreditado en autos ilicitud alguna, ya que la actora reconvencional no justificó ser propietaria del inmueble en contienda, pues para acreditar tal supuesto debió de ofrecer una escritura pública conforme al artículo 1653 del Código Civil del Estado o una documental privada realizada por el Estado o Municipio con la certificación de las firmas.

Haciendo mención que el argumento del **********, para no reconocer la carta de asignación ofrecida por la actora reconvenional, fue que el L********** entró en funciones hasta el uno de enero de dos mil once; máxime que la misma no constituiría un título de propiedad para poder demandar derecho alguno contra terceros.

En ese sentido, se afirma que al haber sido el ********** el titular de derechos del predio en contienda, estuvo en la posibilidad de enajenar el mismo, tal y como aconteció en el presente caso, sin que existiera ilicitud o impedimento alguno, tan fue así que cumplió los requisitos para su inscripción ante la autoridad registral.

Bajo tales consideraciones deberá declararse infundada la acción de nulidad promovida por **********, al no justificar motivo para que se configurara la misma, resultando innecesario el estudio de de las excepciones y defensas opuestas por los demandados reconvenidos.

Finalmente, ante lo infundado de la presente acción reconvencional, se deberá condenar a **********, al pago de gastos y costas judiciales en favor de **********; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sexto. Procede ahora, el análisis de la acción principal reivindicatoria ejercida por ********** en contra de **********.

Al efecto, conviene apuntar que la acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene propiedad, y su consecuencia es declarar que el actor tiene un dominio sobre ella y que el demandado entregue el mismo con sus frutos y accesiones.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 624 del código adjetivo civil, para que proceda dicha acción, es menester del demandante acreditar los siguientes elementos:

a) La propiedad de la cosa que reclama;
b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida;

c) La identidad de la cosa.

Precisados los requisitos de la acción reivindicatoria, debe decirse que el promovente demandó las prestaciones descritas en el resultando primero de este fallo, bajo el argumento de que a su extinta madre **********, le fue asignado por el Sistema para integración de la Población al Desarrollo de Tamaulipas (SIPOBLADURT) el inmueble a reivindicar.

Sin embargo al haber fallecido la misma, dijo haber promovido un juicio sucesorio intestamentario, en el cual se adjudicó los derechos del inmueble.

Al margen de lo anterior, manifestó que el tres de junio de dos mil quince, celebró un contrato de compraventa con el actual **********, respecto al inmueble ubicado en Privada y Calzada Luis Caballero, Manzana 1, Lote 5, de la colonia del Maestro (ETA) del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con Privada; al Suroeste en 16.80 metros con calle Calzada Luis Caballero; y al Noroeste en 16.00 metros con Lote 6, el cual quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral en el

Estado bajo el número de Finca 86591 del Municipio de Victoria.

Refiriendo que la demandada **********, tiene posesión del bien inmueble sin ninguna autorización.

A fin de probar su dicho, el actor principal ofreció y fue desahogado el siguiente material probatorio.

1. Documentales (en copias simples)

Consistente en el recibo número 179324 de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y cinco, por el importe de $1,000.00 (mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de abono del pago del ubicado en la manzana uno del lote cinco de la colonia el Maestro, de esta ciudad.

Así como en un convenio celebrado entre el Licenciado Jaime Alberto Seguy Cadena, Director General de SIPOBLADURT y Juana Alejandro Bazaldua, el cual únicamente cuenta con firma de la última.

Medios de convicción que se valoran en términos de lo previsto por los artículos 286 fracción VI y 410 del Código de Procedimientos Civiles, que determina el prudente arbitrio judicial entratándose de pruebas derivadas de los descubrimientos de la ciencia, como en este caso sería la reproducción de un documento a través de la fotocopia del mismo, considerando además la fiabilidad del método en que

haya sido generada; en ese sentido, y en virtud de que este tipo de reproducciones, (las copias fotostáticas) son susceptibles de alteración, este juzgador le niega, por sí misma, valor probatorio alguno; otorgándole sólo el de un indicio que para ser considerada de otra forma deberá estar adminiculada con diversa prueba a fin de ser tomada en consideración; pues no debe de dejarse de considerar la factibilidad de alterar documentos mediante su reproducción fotostática, sobre lo anterior dan luz el criterio emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia 2a./J. 32/2000

> *COPIAS FOTOSTÁTICAS SIN CERTIFICAR. SU VALOR PROBATORIO QUEDA AL PRUDENTE ARBITRIO JUDICIAL COMO INDICIO. La jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Volumen II, página 916, número 533, con el rubro: "COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO.", establece que conforme a lo previsto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el valor de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicio. La correcta interpretación y el alcance que debe darse a este criterio jurisprudencial no es el de que las copias fotostáticas sin certificar carecen de valor probatorio, sino que debe considerarse que dichas copias constituyen un medio de prueba reconocido por la ley cuyo valor queda al prudente arbitrio del juzgador como indicio. Por tanto, no resulta apegado a derecho negar todo valor probatorio a las fotostáticas de referencia por el solo hecho de carecer de certificación, sino que, considerándolas como indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretende probar y a los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer como resultado de una valuación integral y relacionada de todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.*

2. Documental Pública.

Referente a una copia certificada del expediente 1080/2012 del índice del Juzgado Segundo de Primera Instancia Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de Juana Alejandro Bazaldua, en el que se adjudicó los derechos de posesión del inmueble identificado como Lote 5, Manzana 1 de la Colonia del Maestro del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en favor del actor y del incapaz **********.

3. Documental Pública.

Consistente en el contrato de compraventa de fecha trece de junio de dos mil quince, el cual fuera celebrado por el ********** y **********, respecto al inmueble ubicado en ********** **********, con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con Privada; al Suroeste en 16.80 metros con calle Calzada Luis Caballero; y al Noroeste en 16.00 metros con Lote 6, mismo que fue debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Juan José Luna Franco, Notario Público número 176 con ejercicio en esta ciudad.

4. Documental Pública.

Referente al certificado de la ********** **********con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados, en el que aparece como titular el actor.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

5. Testimoniales.

Las cuales fueron desahogadas el dos de mayo del actual año, siendo las declaraciones siguientes:

****

*1.-QUE DIGA LA TESTIGO, SI CONOCE AL C. **********. R.- Si, si lo conozco.*
2.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA DE LA PREGUNTA QUE NOS ANTECEDE, QUE DIGA CUANTO TIEMPO TIENE DE CONOCERLO. R.- Como treinta años.
*3.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI TIENE CONOCIMIENTO QUE EL C. ********** ES PROPIETARIO DEL IN MUEBLE UBICADO ********** R.- Si, si es propietario.*
4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA C. MA. DOLORES SALAZAR CASTILLO, HABITA ACTUALMENTE EL INMUEBLE CITADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR. R.- De repente la veo ahí y de repente no, constantemente no.
*5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA LA TESTIGO, SI SABE COMO OCUPÓ EL INMUEBLE MATERIA DE ESTA LITIS LA C. **********. R.- Ella se metió ahí porque a ella se le contrato cuando el padrastro de ********** se enfermó y a ella se le contrato para que lo atendiera y ya no se quiso salir del inmueble.*

*6.- QUE MANIFIESTE LA TESTIGO, SI EL C. ********** INTERPUSO DENUNCIA PENAL POR EL DESPOJO COMETIDO POR LA SEÑORA ********** R.-Si, si la puso.*

*7.- QUE DIGA LA TESTIGO, SI TIENE CONOCIMIENTO QUE LA C. ********** CUENTE CON ALGÚN DOCUMDENTO QUE AMPARE LA PROPIEDAD O SU POSESIÓN. R.-No, que yo sepa no, yo se que el que tiene escrituras es **********.*

*8.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. R.- Porque somos vecinos y el señor ********es el dueño de la casa y no es justo que otra persona se quiera adueñar, porque es herencia de su mamá de tantos años, solo la contrataron para que atendiera al padrastro de **********.*

Lizzet Claudia Salazar Abugaber.

*1.-QUE DIGA LA TESTIGO, SI CONOCE AL C. **********. R.- Si, si lo conozco.*

2.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA DE LA PREGUNTA QUE NOS ANTECEDE, QUE DIGA CUANTO TIEMPO TIENE DE CONOCERLO. R.- Como cuarenta años.

*3.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI TIENE CONOCIMIENTO QUE EL C. ********** ES PROPIETARIO DEL IN MUEBLE UBICADO ********** R.- Si, si es propietario.*

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI LA C. MA. DOLORES SALAZAR CASTILLO, HABITA ACTUALMENTE EL INMUEBLE CITADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR. R.- De repente la veo ahí.

*5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA LA TESTIGO, SI SABE COMO OCUPÓ EL INMUEBLE MATERIA DE ESTA LITIS LA C. **********. R.- Ella fué contratada como empleada doméstica, después de que falleció la mamá de ose Juan Ku.*

*6.- QUE MANIFIESTE LA TESTIGO, SI EL C.********** INTERPUSO DENUNCIA PENAL POR EL DESPOJO COMETIDO POR LA SEÑORA ********** R.-Si, si la puso.*

*7.- QUE DIGA LA TESTIGO, SI TIENE CONOCIMIENTO QUE LA C. ********** CUENTE CON ALGÚN DOCUMDENTO QUE AMPARE LA PROPIEDAD O SU POSESIÓN. R.-No*

8.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. R.- Porque

*conocí a la mamá de ********** desde que yo era una niña y vecinos desde entonces.*

Testimoniales a las que se les otorga valor probatorio conforme al artículo 409 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado, al coincidir en lo manifestado y ser vecinas del inmueble en contienda.

6. Presuncional Legal y Humana.

La que se valora de conformidad con el artículo 411 de multicitada ley civil.

Séptimo. Una vez precisado lo anterior, se arriba a la conclusión que sí fue acreditada la acción reivindicatoria, a reserva del análisis de las excepciones opuestas por la demandada.

Toda vez que el primer elemento, consistente en la propiedad del inmueble reclamado, fue acreditado con la documental pública descrita el inciso 4 del presente considerando, toda vez que la misma cuenta con los requisitos de validez que requiere el artículo 1653 del Código Civil del Estado, ya que en la misma intervino el Estado y fue ratificada ante un Notario Público.

Por otra parte, y a fin de satisfacer el segundo elemento de la acción, consistente en la posesión de la demandada sobre el bien inmueble motivo del presente juicio, así como el elemento relativo a la identidad de la cosa, ambos se encuentran satisfechos en virtud de que ********** en su escrito de contestación y reconvención de la demanda, manifestó que tiene la posesión

del inmueble identificado como **********con una superficie de 248 (doscientos cuarenta y ocho) metros cuadrados, que si bien refiere una mínima discrepancia con las colindancias del inmueble, reconoce de que se trata del mismo bien; a fin de apoyar el mencionado criterio, se cita la tesis con número de registro 220640 aplicada por cuestión de analogía.

> *REIVINDICACION, PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO OBJETO DE LA, NO ES NECESARIA LA PRUEBA PERICIAL, SI SE OPUSO LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION O SE HIZO VALER COMO RECONVENCION.*
> Es intrascendente que no se haya demostrado la identidad del predio objeto de la acción reivindicatoria con la prueba pericial, si el demandado opuso la excepción de prescripción adquisitiva o la hizo valer como reconvención.

Aunado a lo manifestado por las declaraciones de las testigos ********** y ********** ********, en el sentido que la demandada ********** habita el inmueble a reivindicar desde que fue contratada como empleada al cuidado del padrastro del actor y cuestiones domesticas.

Octavo. Por su parte la demandada al contestar la demanda aceptó vivir en el inmueble en contienda desde hace más de dieciséis años, de forma pacífica, continua, pública y de buena fe, ya que la señora Juana Alejandro Bazaldía, le cedió los derechos del inmueble, al haberse ganado el aprecio y

confianza por su trabajo como empleada domestica; en la cual opuso excepción la de falta de acción y derecho al señalar que al tiene más de veinte años con la posesión física, pacífica, continua, ininterrumpida y con carácter de dueña.

Lo cual resulta infundada, ya que si bien la prescripción adquisitva puede hacerse como una excepción, la demandada debió de justificar los elementos para la procedencia de la misma, siendo que en la especie no acontece; sobre el tema se cita la tesis de la Octava Época con número de registro 210890 de aplicación al presente asunto, pues en este caso,como aquel del que derivó el mencionado criterio, la parte demandada opuso la excepción de prescripción adquisitiva.

> *PRESCRIPCION POSITIVA, PROCEDE HACERLA VALER POR VIA DE ACCION O EXCEPCION (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO). Atento a lo dispuesto en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil del Estado de Guerrero vigente hasta el dos de septiembre de mil novecientos noventa y tres, la prescripción positiva o adquisitiva, es un medio de adquirir bienes mediante la posesión por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Dicha figura jurídica, puede hacerse valer por vía de acción o de excepción, dependiendo de la situación procesal en que se encuentre quien la hace valer. Sin embargo, es inexacto que cuando se hace valer en vía de excepción, y no obstante que el actor no acredite los elementos de su acción, la parte demandada no requiera la demostración pormenorizada de las cualidades y circunstancias exigidas por la ley para la usucapión, tales como poseer en calidad de dueño, por el tiempo que la ley exige, de buena o de mala fe, en forma pacífica, continua y pública, y que sólo deba demostrarse el hecho que justifique el cómputo del término prescriptivo. Esto es así, porque en ambos casos, la finalidad perseguida*

> *es la misma, a saber, la ya precisada de adquirir bienes en virtud de la posesión por determinado tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, y por consiguiente, los medios para conseguirla, también deben ser iguales, es decir, en ambas hipótesis, el interesado debe probar todos los elementos necesarios para que opere la usucapión, concretamente, aquéllos exigidos en los artículos 1151, 1152 y 1156 del Código Civil antes citado (artículo 752, 755 y 768 del Código Civil del Estado de Guerrero en vigor). En ese orden de ideas, tratándose de inmuebles, los elementos a demostrar son los siguientes: Que el bien que se pretende prescribir, haya sido poseído en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, por un término de cinco años cuando el poseedor es de buena fe, o por un término de diez años cuando la posesión es de mala fe; además que, la acción respectiva debe enderezarse en contra de quien aparezca como propietario del bien en el Registro Público. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.*

Luego entonces, para opere la prescripción es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, lo que presupone, en principio revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, lo que en el caso no sucedió, pues de la lectura del escrito de contestación, la demandada es muy clara al referir que entró a poseer el inmueble como trabajadora doméstica, lo cual es una posesión derivada la que no genera derecho alguno; ya que si bien hace mención a una supuesta cesión de derechos, la misma no se acredita de forma alguna, ya que la documental exhibida, la cual no fue reconocida por el Instituto Tamulipeco de Vivienda y Urbanismo, no es un justo título para usucapir, pues en principio no existe certeza respecto de su autenticidad, en razón de lo expresado por la referida persona moral oficial en contestación, específicamente en su

excepción relativa a la falsedad de tal documento, pero además porque como de la lectura de tal documento se aprecia la mencionada “asignación” está condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para la formalización de la misma, por ende, no tiene el carácter de un acto jurídico definitivo.

Sobre el particular es menester evocar que se considera justo título aquel que es bastante para transferir el dominio o en su caso el derecho real correspondiente; ó, el que se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate; por lo anterior debe concluirse que la actora no justificó la causa generadora de la posesión que dice tiene sobre el predio en disputa; sirve de apoyo al siguiente criterio de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable con el número de registro 2008083 de la siguiente literalidad:

> *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció.*

Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora

Lo anterior, aunado a que la demandada en la litis principal no aportó prueba pertinente para probar los diversos elementos de la prescripción, mismos que consisten en las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre de propio, de manera pública, pacífica y continua por el término de cinco o diez años -buena o mala fe-.

Por todo lo anterior, se concluye que la excepción denominada falta de acción y derecho para demandar, deviene infundada y se reitera el derecho que le asiste al actor **********

Respecto a su segunda excepción denominada oscuridad en la demandada, bajo el argumento de que las medidas y colindancias suman más de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados; la misma acepta que el inmueble que ocupa es el que el actor principal demanda.

Noveno. Fijados los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, en relación con los hechos de la demanda y las pruebas ofertadas, y ante la improcedencia de las excepciones opuestas por la demandada, se concluye la procedencia del juicio ordinario civil que nos ocupa en cuanto a la reivindicación del inmueble señalado, pues, se probó la

propiedad del actor principal, respecto del inmueble reclamado; la posesión del demandado en el inmueble y, la identidad del bien.

En consecuencia, deberá declararse que **********, es propietario de la ********** ********** de ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con Privada; al Suroeste en 16.80 metros con calle Calzada Luis Caballero; y al Noroeste en 16.00 metros con Lote 6; debiendo condenarse a la demandada principal a la reivindicación y entrega física a favor de la actora, del referido inmueble.

Dejando a salvo los derechos que le pudieran asistir al incapaz **********, respecto de tal inmueble.

En cuanto a la prestación reclamada por el actor identificada con el inciso c) que corresponde al pago de daños y perjuicios, se advierte que dicha prestación no fue debidamente acreditada; sobre el particular, es oportuno evocar lo que dispone el artículo 1163 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, que dispone:

Articulo 1163.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la realización del hecho que la ley considera fuente de la responsabilidad.

Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que se habría obtenido de no haberse realizado el hecho considerado por la ley como fuente de la responsabilidad.

En ese sentido de autos se advierte que el actor no demostró la existencia de una pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por el incumplimiento de la parte demandada respecto del contrato celebrado, asimismo tampoco demostró haber tenido algún tipo de privación de cualquier ganancia lícita; ya que ni siquiera expresó cómo es que sufrió un daño o un perjuicio, sino que se limitó a reclamar la prestación relativa a tales conceptos, sin sustentar los mismos en hechos y medios de convicción, lo anterior trae como consecuencia que deba declararse infundada tal prestación.

En ese sentido, de conformidad con el dispositivo 130 de la legislación procesal civil, se compensan las costas en el negocio principal, en virtud de que la actora resultó vencedora en parte (la reivindicación) y vencida en otra (los daños y perjuicios);.

No obstante lo anterior, por cuanto hace al pago de gastos y costas con motivo de la reconvención, tal y como se estableció en el presente fallo se deberá condenar a la actora reconvencionista, al pago de dicho accesorio, en favor de su

contraparte, lo que deberá realizarse previa regulación en vía incidental, y en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 108 y 109, **se resuelve:**

Primero. **********, no acreditó su acción reconvencional; mientras que ********** demostró los hechos constitutivos de la acción principal, sin embargo no acreditó el accesorio atinente a los daños y perjuicios; mientras que la demandada principal no probó sus excepciones.

Segundo. No ha procedido y se declara infundada la acción reconvencional de nulidad de escritura promovida por ********** en contra de ********** y el **********

Tercero. Ha procedido y se declara fundada la acción reivindicatoria promovida por ********** en contra de **********

Cuarto. Se declara que **********, es propietario de la ********** del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con las

siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 15.50 metros con Lote 4; al Sureste en 15.50 metros con Privada; al Suroeste en 16.80 metros con calle Calzada Luis Caballero; y al Noroeste en 16.00 metros con Lote 6; dejando a salvo los derechos que le pudieran asistir al incapaz **********, respecto de tal inmueble.

Quinto. Se condena a la demandada principal ********** a la reivindicación y entrega física a favor de la actora, del inmueble descrito en el resolutivo que antecede.

Sexto. Se compensan las costas en el negocio principal, en virtud de que la actora resultó vencedora en parte (la reivindicación) y vencida en otra (los daños y perjuicios).

Séptimo. Por cuanto hace al pago de gastos y costas con motivo de la reconvención, se condena a la actora reconvencionista, al pago de dicho accesorio, en favor de su contraparte, lo que deberá realizarse previa regulación en vía incidental, y en ejecución de sentencia.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado Anastacio Martínez Melgoza, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Gastón Ruiz Saldaña.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.