

RESOLUCIÓN: 184 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO).

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a ocho de junio de dos mil dieciocho.

V I S T O para resolver el toca 160/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora principal ***** contra la sentencia de *****, dictada en el expediente ***** correspondiente al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido contra ***** y reconvención de cada uno de éstos por Usucapión contra aquélla, ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira; y,

R E S U L T A N D O

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

“---PRIMERO:- La parte actora reconvencional el C. ***** no acreditó los elementos de la acción reconvencional que ejercita en contra del C. ***** apoderado legal de la C. ***** siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por el

reconvenido. ---SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, la acción reconvencional de Prescripción Positiva, instaurada por el C. ***** , en contra del C. ***** apoderado legal de la C. ***** conforme a los términos establecidos en el considerando correspondiente al estudio de la reconvención. ---TERCERO.- Se absuelve en esta instancia al C. ***** apoderado legal de la C. ***** de las prestaciones reclamadas por el reconviniente el C. ***** . ---CUARTO.- La parte actora reconvencional la C. ***** acreditó los elementos de la acción reconvencional, siendo improcedentes las excepciones opuestas por el reconvenido el C. ***** apoderado legal de la C. ***** en consecuencia: ---QUINTO.- HA PROCEDIDO, el Juicio sobre Prescripción Positiva, promovido por la C. ***** en contra del C. ***** apoderado legal de la C. ***** . ---SEXTO.- En consecuencia, SE CONDENA, a la C. ***** a la pérdida de sus derechos de propiedad, y se DECLARA que la C. ***** se ha convertido en legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la calle ***** de Tampico, Tamaulipas, identificado como ***** con una superficie de 600.00

metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 30.00 metros lineales con propiedad particular. AL SUR, 30.00 metros lineales, con lote 4. AL ESTE, en 20.00 metros lineales con *****; y, AL OESTE, en 20.00 metros lineales, con calle *****

***** del protocolo del Licenciado Enrique Durán Cruces, Notario Público Número 76 con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial en el Estado, con fecha *****, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, como Finca Urbana N°. ***** del Municipio de Tampico, Tamaulipas, a nombre de la C. ***** en virtud de haber operado en su favor la Prescripción Adquisitiva, ordenándose la cancelación de la Escritura de Propiedad antes descrita.- En su oportunidad remítanse los autos del presente expediente a la Notaría Pública que dentro de ésta Jurisdicción señale la parte actora a efecto de que se proceda a la protocolización de las constancias respectivas, para que realizado que sea ello e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, sirva de Título de Propiedad a la C. *****

***** *****, como lo previene el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado. ---SEPTIMO.- La actora principal no acreditó los elementos constitutivos de su acción reivindicatoria, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede, siendo por ello innecesario el estudio de

las excepciones opuestas por los demandados, en consecuencia: ---OCTAVO.- NO HA PROCEDIDO, el Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por el C. ***** en su carácter de apoderado de la C. ***** en contra de los CC. ***** ***** Y ***** ***** ***** . ---NOVENO.- Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora principal en esta instancia, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede. ---DÉCIMO.- En términos de lo establecido por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al ser la acción principal y reconvención adversa a los intereses del actor principal, se le condena al pago de gastos y costas del juicio...”.

SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la actora principal del juicio reivindicatorio, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos mediante proveído de veintitrés de enero de dos mil dieciocho, habiendo remitido el juez el expediente al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio 715, de veintitrés de marzo de dos mil dieciocho. Por Acuerdo Plenario de nueve de abril del año en curso, fue turnado a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, habiéndose radicado el presente toca el once del citado

mes y año, en que se tuvo a la apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.

Ante la desintegración de mayoría de la Sala con motivo de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia y del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado, se comunicó lo conducente a la presidencia, habiéndose designado al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar para integrar la Sala.

Así, quedaron los autos en estado de dictar resolución, lo que ahora se hace; y,

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

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

SEGUNDO. La apelante, parte actora del juicio reivindicatorio, manifestó en concepto de agravios el contenido de su escrito recibido en la oficialía de partes

del segundo distrito judicial el veintidós de enero de dos mil dieciocho, que obra agregado al presente toca a fojas 6 a la 17, y que hacen consistir en lo que a continuación se transcribe:

AGRAVIOS

“PRIMER AGRAVIO.- Lo constituye la incorrecta valoración del Juez inferior respecto de la prueba documental consistente en el instrumento número 464, volumen X de fecha 22 de marzo de 2006 que contiene la protocolización de las constancias de juicio 167/1/2004 en el protocolo de la notaría pública número ** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, por considerarlo un JUSTO TÍTULO y causa generadora de la posesión, cuando dicho documento no cumple los requisitos de la ley para ser tomado como tal, para mejor comprensión resulta necesario establecer que se entiende por JUSTO TÍTULO lo cual esta descrito en la ley de la siguiente manera: ARTÍCULO 695.- (Se transcribe).***

En el caso que nos ocupa la juez inferior omite el análisis de la documental en comento a la luz del articulo transcrito pues de haberlo hecho se hubiera percatado que dicho documento no cumple con los requisitos que habla el artículo 695 pues el análisis del mismo tenemos que para que se considere un justo título el mismo debe ser suficiente para transferir el dominio, y en caso que nos ocupa es claro que dicho documento no surte tales efectos,

pues jamás fue inscrito ante la autoridad registral, tal y como lo ordenaba el artículo 2355 del Código Civil vigente hasta el año 2008, que rezaba lo siguiente: (Se transcribe).

Lo anterior trae como consecuencia que el mismo no sea oponible a terceros, y mucho menos suficiente para que con este sea transferido el dominio del mismo, ya que es de explorado derecho que solo pueden transmitir un inmueble quienes se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto Catastral y Registral como dueños de los inmuebles, por tanto, es evidente que dicho documento no cumple con los requisitos de ley para ser considerado un JUSTO TÍTULO y que por tanto sirva de indicio para tener por acreditada tal requisito de la acción intentada por la actora reconvencional.

Así mismo dicho documento es insuficiente para tener por acreditada que la parte actora reconvencional entró en posesión del inmueble materia del presente juicio por la simple protocolización de las constancias del juicio laboral en el cual se le adjudicó a la hoy actora el inmueble controvertido, esto es así ya que tratándose de UNA VENTA ENTRE PARTICULARES LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA SI PRESUME LA ENTREGA DEL OBJETO DE LA VENTA, porque se presume que el vendedor tiene la posesión y la transfiere al comprador, pero en el caso de la C. ** no aconteció así, ya que***

ella no adquirió el inmueble de manera directa del propietario del mismo, sino a través de un remate en juicio laboral en el cual ni siquiera el propietario del inmueble compareció a juicio, por lo tanto para efecto de que se acredite fehacientemente que la adjudicataria entro en POSESIÓN del inmueble era necesario que la autoridad que le adjudicaba el mismo le diera la posesión física y material del inmueble, cosa que no ocurrió, pues el inmueble hasta la fecha de adquisición de mi representa
 ***** estuvo en posesión de la

es decir hasta el día 18 de enero de 2008, el inmueble en comento estuvo en posesión de la sociedad cooperativa señalada quien por vía del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública

****** , entregó la posesión física y material, constituyéndose desde ese momento la C. ***** como la propietaria y poseedora del inmueble en cuestión, siendo dicho título suficiente para que se tenga acreditada la posesión de mi representada y no la de la hoy actora quien nunca ha estado en posesión del mismo, como se desprende del caudal probatorio y que con diverso agravio se hará ver.*

Por lo anterior es evidente que el documento que la Juez de Primera Instancia toma en cuenta para tener como justo título y presumir la posesión del

inmueble a favor de la actora reconvenzional carece de los requisitos para que esta sea considerada como tal, y ante la falta de adminculación con la actuación por la cual se le debió dar posesión a la adjudicataria del inmueble resulta insuficiente para acreditar que dicho documento otorgo la posesión física y material del inmueble en cuestión pues no debe pasar desapercibido que la posesión no solo es un presupuesto jurídico de derecho, sino también de hecho, pues el artículo 682 del Código Civil es claro al establecer que “Es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce sobre él UN PODER DE HECHO”, y en el caso concreto ese poder de hecho jamás se concretó por la C. Silvia Raquel Mandujano, por lo tanto, al no haber acreditado un justo título y quedar establecido que la actora jamás estuvo en posesión del inmueble materia de juicio desde el 22 de marzo de 2006, como ella lo aduce en su demanda, es evidente que no procede declarar la prescripción como lo hizo el juez de primera instancia y por tanto debe revocarse la sentencia combatida y dictarse otra en la que se establezca en la que es improcedente su demanda. Para sostener lo expuesto en relación a que era necesaria la entrega física y material por parte de la autoridad ante el caso de haber adquirido el bien inmueble por remate ante la falta de comparecencia de la propietaria del inmueble me permito citar la siguiente tesis de jurisprudencia que tiene aplicación al caso que nos ocupa por identidad jurídica:

“ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN”. (La transcribe).

*La tesis de jurisprudencia transcrita señala como pasos a seguir por la autoridad que ha rematado y adjudicado un bien el llevar a cabo la escrituración, como acto previo de formalización y estar en posibilidades de entregar a la parte adjudicataria la escritura correspondiente la escritura correspondiente y la entrega material del inmueble, cosa que en el caso que nos ocupa no ocurrió pues si bien la junta cumplió con la formalidad de escriturar y entregar la escritura a la parte C. *****

 *****, no se desprende que le haya sido entregado física y materialmente el inmueble objeto del juicio y que con esto ella haya obtenido de hecho la posesión necesaria para usucapir, por lo tanto la consideración de la juez de primera instancia en el sentido de que la escritura de fecha 22 de marzo de 2006, le da la posesión a la actora reconvencional para prescribir resulta contraria a derecho y un agravio que debe ser reparado por ese tribunal de alzada, ya que al no existir una fecha cierta sobre la posesión que dice tener la parte actora reconvencional no puede la autoridad establecer que ha transcurrido el tiempo necesario para prescribir pues este debe ser preciso, además de no existir ningún otro medio de prueba que tenga valor*

y que acrediten que la actora está en posesión del inmueble materia del presente juicio.

No pasa desapercibido que la juez inferior en el análisis de las excepciones opuestas por mi representada hace alusión a que también la posesión se encuentra acreditada con la inspección judicial realizada en diverso juicio *** en el que una persona que dijo llamarse ***** , manifestó que tenía en arrendamiento el inmueble materia del juicio, sin embargo dicha prueba se va desvirtuada por la propia contestación del C. ***** quien al comparecer al juicio jamás reconoce ser arrendatario de la C. ***** y lejos de eso también se ostenta como propietario, además de que no existe ningún otro medio de convicción que haga suponer que ***** le arrendara el inmueble a la actora reconvencional, pues no existe documento o testimonio de persona veraz que así lo señale, por lo que dicha inspección resultaría insuficiente para acreditar una posesión a favor de la actora reconvencional, y únicamente sirve para desvirtuar lo que los testigos señalaron en el sentido de que la C. ***** ha vivido desde el 2006 en el domicilio materia del presente juicio.**

SEGUNDO AGRAVIO.- Lo constituye la violación a lo ordenado por el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual ordena entre otras cosas que las sentencias que se dicten en los juicios civiles deberán contener:

“El análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado, si es el punto de discusión no amerita prueba material”.

En el caso concreto el juez de primera instancia violenta lo dispuesto en el numeral transcrito pues hace el estudio de la acción reconvencional de prescripción sin tomar en cuenta el total de caudal probatorio que existe en autos, limitándose parcialmente a señalar que la acción de prescripción se acredita con dos pruebas ofrecidas por la parte actora como fueron la documental consistente en instrumento número 464, volumen X de fecha 22 de marzo de 2006 que contiene la protocolización de las constancias del juicio ** en el protocolo de la notaria publica número ***** con ejercicio en Tampico, y la prueba testimonial a cargo de los ********

******** , dicho estudio resulta a todas luces parcial en favor de la actora reconvencional la C. ***** ***** , pues la falta de estudio de la totalidad de las pruebas produce que la juez inferior no se percate que existen pruebas que contradicen los testimonios de los atestes ofrecidos por la parte actora reconvencional tales como las pruebas de inspección judicial, instrumental de actuaciones (contestaciones de la demanda de la C. ***** ***** y *****), periciales, todas ellas las***

*cuales debieron de haberse comparado con las declaraciones de los testigos para determinar qué tan confiable era el testimonio vertido, atendiendo a sus méritos intrínsecos y motivos de confianza, pues no es posible que la Juez A Quo de mayor valor a una declaración testimonial a todas luces parcial y aleccionada, que se encuentra contraria a la instancia realiza, o a la fe de los peritos por lo tanto la forma de valorar la prueba testimonial es contraria a derecho pues da mayor valor probatorio a una declaración de testigos ofrecidos por la parte actora que al caudal probatorio que determina la existencia, para una mejor comprensión de la incorrecta valoración de la prueba testimonial ofertada por la C. ******

******, es menester señalar que lo único en lo que fueron coincidentes en sus testimonios, fue que la actora vivía en la calle *****, Tamaulipas lo anterior por obvio aleccionamiento al tratarse del inmueble materia del juicio, sin embargo dichos testimonios resultan falsos contrarios a las diversas constancias y pruebas que obran en autos, lo anterior se demuestra de la siguiente manera:*

- 1. La C. ***** , jamás señalo que tuviera su casa habitación en el inmueble ubicado en calle ***** en Tampico, Tamaulipas.*

2. La C. ***** fue emplazada a través de edictos en el presente juicio, ya que su domicilio particular jamás se localizó por autoridad alguna, ni tampoco ella lo tiene manifestado ante ninguna institución pública o privada (situación que deriva de la investigación realizada por la autoridad judicial previo a ordenar el emplazamiento por edictos) lo que demuestra que no vive en calle ***** en Tampico, Tamaulipas.
3. En el hecho 6 de demanda inicial se afirmó que en diverso juicio se desprendió del desahogo de una inspección ocular que el ocupante del inmueble ubicado en calle ***** , Tamaulipas, lo es que el C. ***** , a este hecho la actora reconvencional C. ***** al contestar la demanda señala textualmente lo siguiente...” 6.- El contenido del hecho número 6 de la demanda es parcialmente cierto toda vez que efectivamente el C. ***** es arrendatario o inquilino de la suscrita”...

De los puntos expuesto tenemos que la actora reconvencional jamás señalo que tuviera su vivienda en calle *****, Tamaulipas, y en cambio sí señalo que el inmueble estaba en posesión de diverso codemandado principal, por lo tanto el señalamiento de los testigos de que la actora tiene su casa habitación en el domicilio ubicado en la calle

Tamaulipas,
resulta ser FALSO.

Para reforzar más el hecho de que los testigos se conducen con falsedad al señalar que la actora reconventional tiene su domicilio particular ubicado en calle ***
Tamaulipas, basta ver las constancias de autos siguientes:**

- 1. Inspección Judicial.- desahogada en fecha 22 de junio de 2017 realizada en el inmueble ubicado en calle *****
Tamaulipas en la que se hace constar que el inmueble de encuentra ocupado por vehículos partes de ellos “EN SU TOTALIDAD”, el fedatario del juzgado de primera instancia jamás da fe de un inmueble que tenga casa habitación, porque no existe tal, un terreno ocupado en su totalidad por vehículos.**
- 2. Dictámenes Periciales.- A cargo de los peritos ACASIO ADALBERTO RODRIGUEZ MARTINEZ Y MIGUEL ÁNGEL BANDA RODRIGUEZ, quienes dentro de la descripción del inmueble materia del juicio jamás señala la existencia de una casa habitación, sino un inmueble utilizado como taller de reparación de autos.**
- 3. Documentales.- Consistentes en diversas fotografías, anexas a las pruebas de inspección judicial y pericial mismas que evidencia la**

existencia de un taller de reparaciones automotrices y nunca una vivienda.

4. Contestación de codemandado ***.-**

Quien señala que tiene en posesión el inmueble y lo utiliza como bodega o estacionamiento de autos.

*Por todo lo anterior es evidente que la declaración de los testigos ofrecidos por la parte actora reconvencional carecen de valor, pues las pruebas son para acreditar los hechos expuesto por las partes y por tanto si la parte oferente de los testigos jamás señalo que tuviera su casa habitación en el inmueble materia del litigio y contrario a eso señalo la propia ***** que el inmueble estaba en posesión de un tercero, arrendatario o inquilino, y jamás aun la declaración de los testigos al ser contraria los diversos medios de convicción que ha sido señalados y ser diferente a los hechos expuestos en la contestación de demanda y demanda reconvencional de su oferente, resulta inaceptable que la autoridad tome el testimonio de estos como válido para acreditar una posesión que no existe por lo que el testimonio de los atestes señalados carece de todo valor en consecuencia se deberá revocar la sentencia dictada en primera instancia y en su lugar dictar otra en la que señale que la parte actora reconvencional no cumplió con los extremos de acreditar la posesión que dice tener para efectos de prescripción, pues jamás ha estado en posesión del inmueble materia del litigio.*

Por otro lado también resulta violatorio de que la juez de primera instancia de valor a las declaraciones de los testigos pues lo mismo declararon a la luz de un interrogatorio ilustrativo, el cual se limitó a preguntarles “si lo sabe” o “si les constan” lo que el actor pretendía que respondieran y que se encontraba incluso inmerso en la misma pregunta, trae a consecuencia que sus declaraciones carezcan de credibilidad, ya que la prueba testimonial fue técnicamente guiada para que los testigos que conocen el inmueble y que por ahí vive su presentante a lo que los testigos respondieran solo de manera afirmativa, por lo tanto aunado a todas la pruebas que se encuentran contrarias a los testimonios de los testigos ofrecidos por la C. ** al tratarse de un interrogatorio ilustrativo se le debe restar todo valor probatorio a sus declaraciones lo anterior a la luz de la tesis de jurisprudencia que me permito transcribir a continuación: PRUEBA TESTIMONIAL, INTERROGATORIO ILUSTRATIVO EN EL DESAHOGO DE LA. SU VALORACIÓN. (La transcribe).***

Por último también causa agravio la incorrecta valoración de la prueba testimonial ya que la autoridad en primera instancia se aparta de lo señalado por el artículo 409 específicamente de las fracciones IV y VII en las que la autoridad al valorar la prueba testimonial debió de tomar en cuenta en primer término lo que señala la fracción IV que reza así:

“Que por probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales tengan completa imparcialidad”

En el caso de que nos ocupa los testigos ofrecidos por la C. ** carecen de completa imparcialidad lo anterior en principio por sus antecedentes personales, ya que los tres testigos tienen más de quince años de conocer a su presénte por que fueron compañeros de trabajo, ninguno porque fuera su vecino o viviera cerca de la casa de ella, pues de las generales de los testigos todos señalan vivir en colonias e incluso municipio diverso del lugar donde dicen ellos habita la actora, es decir del inmueble materia del juicio, por lo tanto es evidente que el motivo de haberse presentado a trabajar es la relación de muchos años que ellos tiene con la C. ***** y que motiva el acceder a declarar para favorecerá su amiga y compañera de trabajo de muchos años. Así mismo la fracción VII del artículo 409 en comento señala que deberá analizarse:***

VII.- “Lo fundado de la razón de su dicho”

Al respeto los testigos se limitaron a decir en el caso de **, “FUIMOS COMPAÑEROS DE TRABAJO”, es decir el motivo por el que declaró a favor de la C. *****, es porque fue su compañero de trabajo que hace más de veinte años según se desprende del desahogo de la prueba testimonial, no porque le consten los hechos que ha***

*declarado especificando como fue que los conoció, sino solo por ser compañeros de trabajo. En el caso del testigo ***** al responder sobre la razón de su dicho señalo “PORQUE LO CONOZCO PORQUE HE TRATADO CON LA SEÑORA”, éste al igual que el anterior testigo señala que su declaración fue por conocer a la señora a la que en su declaración dijo tener veinte años de conocerla, porque trabajaron juntos, por lo que es claro que su se basa en la estima hacia la persona de ***** *****, no porque el conozca los hechos que ha declarado respecto al inmueble, por todo lo anterior es evidente que no existe imparcialidad de los testigos ya que todos fueron a declarar porque conocen a la hoy actora por ser compañeros de trabajo y conocerla desde hace 15 y 20 años, lo cual denota una relación más que prolongada, por lo que comparecieron a dar su falso testimonio con el fin de favorecer a su compañera de trabajo de muchos años.*

TERCER AGRAVIO.- Lo causa la incorrecta consideración del Juez de Primera Instancia pues dice tener por acreditada una posesión con todos los extremos del artículo 729 del Código Civil cuando en el caso que nos ocupa ha quedado demostrado que la actora reconvencional la C. ***** jamás tuvo una posesión del inmueble materia del litigio y menos con los requisitos que marca la ley para efecto de usucapir, para esto es preciso analizar lo

que señala el artículo en comento: Art. 729.- (Lo Transcribe).

El artículo en comento señala como deber se la posesión necesaria para usucapir, pues es de explorado derecho que no cualquier posesión resulta opta para declararse la prescripción, en el caso que nos ocupa la hoy actora jamás ha estado en posesión física y material del inmueble, pues como se señala en diverso agravio, en una operación compraventa el dueño transfiere la propiedad y posesión del bien, por lo que se presume que la posesión física y material del bien queda en poder del comprador, en el caso que nos ocupa dicha presunción no opera porque la hoy actora reconvencional la C. *** no obtuvo la propiedad del inmueble por una compraventa de parte del dueño del inmueble materia del juicio, sino a través de un proceso legal en el cual se remato y adjudico el inmueble, procedimiento en el que jamás la autoridad que llevo a cabo el remate le dio la posesión física del inmueble, razón por la que no existe posesión física o de hecho del inmueble materia del juicio, por lo tanto al no existir posesión física esta no puede disfrutarse en carácter de propietario, ahora bien, se señala que no existe una posesión en carácter de propietario, ni publica porque la C. ***** , jamás enteró a nadie que ella era la propietaria del inmueble en comento, pues su escritura de adjudicación no fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que era la acción**

*idónea para que ante las autoridades competentes y sociedad ella se ostentara como propietaria del inmueble materia del juicio, lo que a la postre trae como consecuencia que la misma no sea oponible a tercero, por otro lado jamás la dio de alta ante las autoridades municipales para efecto de cubrir los impuestos prediales y que ante las autoridades municipales se enteraran que ella era la propietaria del inmueble, jamás la C. ***** acudió ante empresas estatales o privadas, entiéndase por estas Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (COMAPA) Comisión Federal de Electricidad (CFE), Teléfonos de México (TELMEX), Instituto Federal Electoral, Instituto Mexicano del Seguro Social, etc. para efectos de hacer público su domicilio o propiedad, lo anterior se desprende de la investigación que tuvo que realizarse para efectos de poder emplazar a la C. ***** y que concluyo que no tenía domicilio registrado ante dichas entidades, por lo tanto tenemos que la hoy actora nunca se ha ostentado como propietaria del inmueble en cuestión y mucho menos su posesión se ha hecho pública, pues como se ha hecho ver la declaración de los testigos que dijeron conocer que ella era propietaria del inmueble en cuestión carece de valor por las razones que ha sido apuntadas en diverso agravio.*

Por otro lado la posesión continúa requiere una fecha cierta para que a partir de esta se presuma la continuidad y el transcurso del tiempo necesario

*para usucapir, en el caso que nos ocupa, contrario a lo señalado por el juez de primera instancia la escritura de adjudicación no puede tenerse como fecha cierta para comenzar a correr el término de prescripción, pues se insiste en que por tratarse de una adjudicación en donde el inmueble se encontraba en poder de su dueño, es decir el demandado en el juicio, quien no compareció a hacer la entrega física y material del inmueble adjudicado, era necesario que la autoridad le diera la posesión del inmueble, lo cual no ocurrió por lo que no existe una fecha cierta en la que la C. ******

****** haya entrado en posesión de hecho del inmueble, por lo que el hecho de que la autoridad inferior considere que entro en posesión la fecha de la escritura causa agravio por ser falso, y contrario al hecho de que en fecha el día 18 de enero de 2008, el inmueble en comento que estaba en posesión física material y real de la ******

*por vía del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública 1401 del volumen trigésimo primero de la Notaría Pública número 76 del LIC. ENRIQUE DURÁN CRUCES, entrego la posesión física y material, constituyéndose desde ese momento la C. ***** como la propietaria y poseedora física y material del inmueble en materia del presente juicio, escritura pública debidamente registrada ante la autoridad competente por lo que la misma se hace prueba*

*plena sobre la posesión material del inmueble, que solo se vio perturbada con la invasión realizada por el hoy también demandado ******, en el año 2009, quien violenta e ilegalmente se introdujo en el inmueble de propiedad de la C. ***** por lo que hubo la necesidad de interponer denuncias penales correspondientes y quien al comparecer al presente juicio argumenta que la posesión que tenía del inmueble materia del juicio la obtuvo de un contrato privado de compraventa que a todas luces resulto falso, por todo lo anterior es imposible que la hoy C. ***** haya tenido la posesión como indebidamente lo presume en la sentencia que hoy se combate y por tanto imposible que exista la continuidad en la posesión que el juez responsable señala existe para tener por acreditado el tiempo necesario para la prescripción a favor de la actora reconvencional.

*Luego entonces de lo narrado en los párrafos anteriores está debidamente probado con las constancias que los autos, que la actora reconvencional C. ***** no tiene una posesión y mucho menos esta reúne los requisitos que señala el artículo 729 del Código Civil para que se considere apta para prescribir, siendo necesario que en reparación al agravio aquí señalado se revoque la sentencia combatida y en su lugar se dicte otra en la que se señale que la actora reconvencional no acreditó los extremos de su acción y por tanto resulta procedente la acción*

*reivindicatoria hecha valer por la C.
***** actora principal del juicio que nos
ocupa.*

Se me tenga por presentado interponiendo Recurso de Apelación en contra de la Sentencia ya mencionada en el párrafo inicial, el cual pido se me admita en ambos efectos, y expresando los agravios que me causa la Resolución Recurrida y que he expresado en el presente escrito.

Una vez admitido el recurso interpuesto se dé trámite al mismo, dando vista con la Copia del presente escrito a la parte contraria para que si a su intención exprese lo que a sus intereses convenga, y una vez hecho lo anterior se remita el Expediente conjuntamente con el presente escrito al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para el trámite del mismo...”.

TERCERO. Los agravios que preceden, el primero resulta infundado en una parte y fundado pero inoperante en otra, de estudio innecesario el tercero, y fundado el segundo.

Para arribar a tal determinación, se estima conveniente realizar las siguientes precisiones:

La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las

condiciones establecidas por la ley, según lo contempla el artículo 721 del Código Civil vigente en el Estado.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado, la posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.

El artículo 683 del Código Civil vigente en el Estado, señala que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.

Conforme a dicho precepto legal, la posesión puede ser derivada u originaria.

La posesión derivada es aquella que ejerce sobre la cosa una persona que no tiene excusa para ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la

posesión se ejerce precisamente en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta.

En cambio, la posesión originaria es precisamente aquella que se ostenta en concepto de dueño, que implica que la persona que posee la cosa se conduce como su propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho.

Ahora bien, los artículos 694 y 697 del Código Civil vigente en el Estado, por su orden disponen:

“Artículo 694. Es poseedor de buena fe:

I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;

II.- El que ignora los vicios de su título; o

III.- El que ignora que su título es insuficiente.

La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo”.

“Artículo 697. Es poseedor de mala fe:

I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;

II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;

III.- El que sabe que su título es insuficiente;

IV.- El que sabe que su título es vicioso;

V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien”.

Por su parte el artículo 730 y el diverso 734 del Código Civil vigente en el Estado, señalan:

“Artículo 730. *Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:*

I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se posean de mala fe.

“Artículo 734. *La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”*

De los citados artículos, conviene destacar lo que prevé la fracción I del artículo 729, referente a que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario; sin que dicho precepto haga distinción alguna entre si la posesión es de buena o mala fe. De lo que se sigue que, para adquirir por prescripción

es necesario demostrar que la posesión se adquirió y se disfruta en concepto de propietario y tal requisito comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en dichos supuestos, probar que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí en sentido económico frente a todo el mundo aun cuando carezca de un título legítimo, y siempre que haya comenzado a poseer, en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

Sirve de orientación la tesis aislada de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXXI, página 419, del rubro y texto siguiente:

“POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. El “concepto de dueño”, lleva implícita la exigencia de justificar la causa generadora de la posesión, como único medio adecuado para evitar que se prive de su derecho al propietario con título inscrito, por alguien que sólo en su fuero interno se considere propietario.”

Y si bien el diverso 697, fracción I, de la Ley sustantiva civil invocada, señala que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, ello no

implica, para efectos de la prescripción positiva, que la accionante no deba probar el origen de la posesión, no como acto traslativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, para que el juzgador esté en condiciones de determinar si la posesión es en concepto de propietario, originario o derivada, y conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción y cuando se consumó ésta.

El concepto de propietario a que alude la fracción I del artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aún sin título, siempre y cuando se demuestre que dicho poseedor es el dominador de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño, de ahí que el hecho de probar tales extremos es de total importancia en este caso.

La expresión **"en concepto de propietario"** no tiene la connotación de que el poseedor deba ser legalmente el propietario y que deba tener el documento que lo

acredite como tal; el poseedor debe tener la intención de convertirse en propietario y que esa intención se demuestre con la realización de una serie de hechos que lleven a la idea de todos, que su comportamiento es el de un propietario a título personal. Pero no es suficiente la intención de poseer como dueño ni la demostración de que el poseedor es el dominador de la cosa, es menester que, atento a lo que previene el artículo 729 del Código Civil, sólo la **posesión que se adquiere y disfruta** en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; es decir, el interesado está obligado a probar el acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, lo cual se traduce en la causa generadora de la posesión.

En efecto, el título suficiente para poseer se revela como la causa generadora de la posesión de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 696 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que además no debe entenderse sólo como el documento material en que se haga constar la adquisición de un bien o la transmisión de propiedad al actor, sino como lo ha interpretado la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y diversos Tribunales Colegiados de Circuito, es

el acto o hecho jurídico que produce consecuencias de derecho que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin que ello implique que dicho acto deba invariablemente constar en documento alguno.

El concepto de propietario se refiere tanto a la posesión jurídica, entendida como la detentación sustentada en un justo título que le confiera a una persona la facultad de retener una cosa para ejecutar actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de cosas que de facto le permiten detentar la cosa.

Sobre el tema de que se trata, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la que deriva la jurisprudencia 1a./J.125/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 101, de rubro “PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE

SONORA), estableció que la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que señale la ley; así mismo precisó que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, con exclusión de los demás, pudiendo incluso tratarse de un acto o hecho lícito o ilícito, siempre y cuando se trate de poseedor originario que es el que puede usucapir.

Destacó que la **posesión originaria** puede ser **justa** o jurídica o **de hecho**, que **la primera** tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad, en tanto **que la posesión de hecho**, tiene como causa generadora una situación de hecho, pero que ambas (jurídica y de hecho) pueden producir la prescripción positiva; por lo que, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que

ininterrumpidamente se poseyó (cinco o diez años, atendiendo en este caso al artículo 730 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas), deberá probar siempre la causa generadora de la posesión, lo que conduce a las siguientes vertientes:

- * Si el poseedor 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, precisamente porque en él se basa su pretensión.
- * Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, 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.
- * Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión.

Los anteriores razonamientos encuentran sustento en la jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro

más Alto Tribunal y de las consideraciones contenidas en la ejecutoria de la que la misma deriva, cuyos datos de identificación han quedado previamente citados, 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.”.

El propio dispositivo 729 en las fracciones II, III y IV del código civil que prevé las características de la posesión apta para usucapir, señala que la posesión debe ser pacífica, continua y pública.

La posesión pacífica, es la que se adquiere sin violencia; continua, la que no se interrumpe por privación de la posesión del bien por más de seis meses, o por demanda judicial o cualquier género de interpelación o de requerimiento legalmente hechos al poseedor, o porque la persona a cuyo favor ocurre la usucapión reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe; y, pública, la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. Lo anterior, conforme a los artículos 716, 717, 718 y 741 del citado ordenamiento legal.

CUARTO. Estudio de los agravios. En el primer agravio, la actora principal de la acción reivindicatoria, aquí apelante, medularmente alega, que el juzgador hace una incorrecta valoración de la documental relativa al instrumento 464, Volumen X, de 22 de marzo de 2006, que contiene la protocolización de las constancias del juicio laboral *****, del protocolo de la Notaría Pública 277, con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, ya que consideró a dicha documental como el justo título y causa generadora de la posesión, cuando dicho documento no cumple con los requisitos legales que establece el artículo 695 del código civil, porque para que se considere un justo título debe ser suficiente para transferir el dominio, pero tal documento no surte tales efectos ya que no fue inscrito ante la autoridad registral de acuerdo con el artículo 2355 del código civil vigente hasta el año 2008; que el mencionado documento es insuficiente para tener por acreditado que se entró en posesión del inmueble por la simple protocolización del juicio laboral, pues mediante éste no se adquirió el bien directamente del propietario del mismo y para ello requería que la autoridad le diera posesión física del bien pero que esto no sucedió, en razón de que el inmueble

hasta la fecha de la adquisición a su favor que lo fue el 18 de enero de 2008 estuvo en posesión de la sociedad cooperativa, quien le transmitió por la vía de la compraventa la posesión física y material del bien.

Dicho motivo de disenso es infundado en una parte, y fundado pero inoperante en otra.

Se estima infundado, porque conforme al artículo 695 del Código Civil, se llama justo título, el que es bastante para transmitir el dominio o en su caso el derecho real correspondiente; y, el que con fundamento legal y no de hecho se cree bastante para transferir el dominio o en su caso el derecho real de que se trate.

Y en el caso, la reconviniente invocó como su justo título, la copia certificada del Instrumento 464, Volumen X, de 22 de marzo de 2006, del Notario Público número 277, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, que contiene la protocolización de las constancias del juicio laboral ***** , promovido por ***** en contra de la ***** , documento en el que consta que fue adjudicado mediante remate a dicha parte actora laboral el bien

inmueble y construcción materia de este juicio, ubicado en ***** de Tampico, Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 30.00 metros con propiedad de Jesús Rivera Lugo; al Sur en 30.00 metros con Lote 4; al Este en 20.00 metros con *****; y, al Oeste en 20.00 metros con Calle Morelos.

De ahí que, adverso a lo sostenido por la apelante, tal instrumento sí reúne las características de un justo título, pues no obstante que el mismo no haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas para transmitir en forma legal el bien y así surtiera efectos contra terceros, no cabe duda que tal documento público es bastante para transferir el derecho correspondiente, porque el hecho de que no se hubiera inscrito en esa dependencia no le resta eficacia jurídica para considerarlo como tal, pues por una parte, la adjudicación del bien proviene de un procedimiento legalmente concluido, y por la otra, de haber sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, desde luego el adjudicatario no estaría ejercitando la acción de usucapión, pues entonces tendría legalmente la titularidad del derecho de

propiedad y ningún caso tendría ejercitar la acción declaratoria de propiedad que hizo valer al contestar la demanda.

Ahora bien, no obstante lo fundado de dicho agravio, resulta inoperante, debido a que efectivamente, como lo alega la disidente, de las copias certificadas del juicio laboral *****, que fueron acompañadas por la reconventora ***** a su escrito de reconvención, no aparece que la autoridad laboral le haya dado la posesión física del bien materia del litigio y por tanto, adverso a lo señalado por el a quo, dicho documento no puede servir de sustento para estimar que a partir de éste la citada reconventora haya entrado en posesión de hecho al bien inmueble adjudicado a su favor.

No obstante lo anterior, debe decirse que esto es irrelevante en el caso concreto, porque para la procedencia de la acción de usucapión no necesariamente se requiere, como en el caso, que la autoridad laboral haya concedido la posesión física del bien, sino que solo puede prosperar, siempre y cuando el usucapista demuestre que entró en la posesión física del

inmueble en la fecha que invoca que empezó a hacerlo, es decir, desde el 22 de marzo de 2006, pues en el hecho 1 de la demanda reconvencional señaló, que a partir de esa fecha tiene la posesión física o material del inmueble en cuestión, lo que precisamente debe probar, además de las cualidades de la posesión.

En el segundo de los motivos de disenso, la apelante alega lo siguiente: que le causa agravio que el juzgador haya hecho el estudio de la acción reconvencional de prescripción sin tomar en cuenta todo el caudal probatorio aportado en autos, limitándose a señalar que la acción se acredita con las dos pruebas que aportó la reconventora, como lo son: el instrumento 464, Volumen X, de 22 de marzo de 2006, que contiene la protocolización por parte del fedatario 277 de las constancias del juicio laboral ***** y la testimonial a cargo de

***** haciendo un estudio parcial hacia la reconventora ***** porque la falta de estudio de todas las pruebas produce que el a quo no se percate de la existencia de otras pruebas que contradicen el dicho de los testigos, como son la inspección judicial,

contestaciones de demanda de ***** y las periciales, ya que lo único en lo que coincidieron los testigos fue que la actora vivía en la calle Morelos 106 de la Colonia Arenal de Tampico, Tamaulipas, pero, dichos testimonios resultan falsos y contrarios a las diversas constancias y pruebas que obran en autos, como enseguida lo expone:

- Que en el escrito reconvencional ***** jamás mencionó que tuviera su casa habitación en el inmueble ubicado en ***** , de Tampico, Tamaulipas.
- Que ***** fue emplazada en este juicio por medio de edictos al no localizarse su domicilio particular, lo que señala, demuestra que no vive en calle ***** en Tampico, Tamaulipas.
- Que en el hecho 6 del escrito inicial de demanda se afirmó que en diverso juicio se desprendió del desahogo de una prueba de inspección judicial, que el ocupante del inmueble en litigio es

***** , a lo que
 ***** dijo al contestar la
 demanda, que ese hecho es parcialmente cierto
 toda vez que efectivamente el C. *****
 es arrendatario o inquilino de ella.

Que de los anteriores puntos aparece que la actora
 reconvencional jamás señaló que tuviera su vivienda
 en *****
 en cambio sí indicó que el inmueble estaba ocupado
 por diverso codemandado principal, por lo que,
 expresa la disidente, el señalamiento de los testigos
 de que la actora tiene su casa habitación en ese lugar,
 resulta ser falso.

Que para reforzar más el hecho de que los testigos se
 conducen con falsedad al señalar que la actora tiene
 su domicilio particular en

basta ver las siguientes constancias:

- La inspección judicial de 22 de junio de 2017,
 en la que se hace constar que el inmueble se
 encuentra ocupado por vehículos o partes de

ellos en su totalidad, no así que tenga casa habitación.

- Los dictámenes periciales a cargo de los peritos Acasio Adalberto Rodríguez Martínez y Miguel Ángel Banda Rodríguez, quienes en sus dictámenes no mencionan la existencia de una casa habitación, sino un inmueble utilizado como taller de reparación de autos.
- Diversas fotografías tomadas en la prueba de inspección judicial y pericial que evidencian un taller de reparación de autos y no una vivienda.
- Contestación de demanda de ***** quien señala que tiene en posesión el inmueble y lo utiliza como bodega o estacionamiento de autos.

Que de acuerdo a lo señalado, se evidencia que la declaración de los testigos de la actora reconvencional carecen de valor, porque las pruebas son para acreditar los hechos expuestos por las partes y por tanto, si la oferente de los testigos señaló que tuviera su casa habitación en el inmueble materia del litigio y contrario a ello expresó que estaba ocupado por un tercero,

arrendatario o inquilino, y por ser la declaración de los testigos contraria a los diversos medios de prueba señalados y diferente a los hechos señalados en la contestación de demanda y demanda reconvencional, es inaceptable que tome en cuenta el testimonio aludido para tener por demostrada una posesión que no existe.

Que además, debe tomarse en cuenta que el interrogatorio fue ilustrativo hacia los testigos para que éstos respondieran solo en sentido afirmativo; que los testigos son parciales a favor de su oferente, ya que de sus declaraciones aparece que manifestaron que fueron compañeros de trabajo de hace muchos años y desde esa perspectiva declararon a favor de ella.

Dicho agravio es fundado.

Se estima así, pues como se adelantó al inicio del estudio de los agravios planteados, a la reconventora ***** en términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles, le corresponde probar el hecho que expuso en su escrito inicial de reconvención, es decir, que a partir del 22 de marzo de 2006 tiene la posesión física y material del inmueble materia del juicio, para lo cual, la citada reconventora

ofreció la prueba testimonial a cargo de Juan José Silva Nájera, José Martín Contreras Ferreiro y ***** , con los resultados que obran de la foja 26 a la 30 del cuadernillo de pruebas relativo, mismo que carece de valor probatorio para demostrar que efectivamente tiene la posesión material del bien a partir del veintidós de marzo de dos mil seis, como se explicará enseguida.

En efecto, en el desahogo de la prueba testimonial, los testigos coincidieron en declarar que la reconventora ***** vive en Calle ***** de Tampico, Tamaulipas; que el bien inmueble se trata de una casa y no de un departamento; que ahí vive desde el año dos mil seis; sin embargo, al interrogarse al primero de los testigos de nombre Juan José Silva Nájera en relación con el número de recámaras con que cuenta el domicilio manifestó desconocerlo; que también desconoce la fecha en que su oferente empezó a vivir en ese domicilio; que la construcción con que cuenta el bien es de unas rejas, una puerta y un techadito; que la construcción se utiliza para vivienda; que quien utiliza la construcción es la Señora Silvia; que quien posee el bien

es la Señora ***** Por su parte, el segundo de los testigos de nombre ***** manifestó que supone que el domicilio en el que vive su oferente cuenta con unas dos recámaras; que se trata de una casa; y, que la construcción la utiliza su oferente para vivienda. De esta misma manera, el tercer testigo de nombre ***** manifestó, que no sabe cuántas recámaras tiene el inmueble pues nunca se ha metido a su casa; que donde vive ***** es una casa; que dicha persona vive sola en ese domicilio; y, que le consta que su oferente viene poseyendo el inmueble porque él pasa por ahí y la ve.

Ahora bien, como lo afirma la disidente, las pruebas que se oferten en todo procedimiento, son para probar los hechos que se expusieron en los escritos que fijaron la litis, por lo que si las pruebas aportadas demuestran algo que no se mencionó en ellos, evidentemente no puede ser tomado en cuenta por el juzgador al momento de dictar sentencia, porque de acuerdo con los artículos 273 y 277 del código de procedimientos civiles, sólo los hechos, cuando no sean notorios, están sujetos a prueba.

De ahí que, si al desahogarse la prueba ya mencionada, los testigos de la reconventora afirmaron que su oferente tenía su casa habitación o que vivía o vive en el inmueble materia de esta controversia; tal evento, al no haber sido mencionado en los escritos que fijaron la litis, no puede ser tomado en cuenta al momento de resolver el juicio, pues de hacerlo, el fallo sería incongruente y violatorio de tales dispositivos.

Al efecto, se invoca el siguiente criterio:

Octava Época, Registro: 1013772, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte-TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Materia(s): Civil, Tesis: 1173, Página: 1309, que dice lo siguientes:

“PRUEBA, MATERIA DE LA. SÓLO LA CONSTITUYEN LOS HECHOS CONTROVERTIDOS.

Conforme al artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las partes deben asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. El artículo 278 de tal código faculta al juzgador para valerse de cualquier medio de prueba para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos. El texto de estas disposiciones permite afirmar que la

materia de prueba se encuentra constituida solamente por los hechos que aparecen contenidos en los escritos que fijan la litis. Por otra parte, el artículo 81 del propio cuerpo legal previene que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones. En consecuencia, si determinado hecho no fue invocado por las partes, no existe punto fáctico que probar, y aunque con las probanzas aportadas por los litigantes quedara demostrado ese hecho omitido, al no haber sido mencionado en los escritos que fijaron la litis, no es admisible tomarlo en consideración en el pronunciamiento de la sentencia, porque de hacerlo, el fallo sería incongruente y conculcatorio de la última de las disposiciones citadas.”.

Por tanto, debe concluirse en el sentido que la prueba testimonial de que se habla carece de valor para probar que la reconventora ***** vive en el bien inmueble materia de este procedimiento desde el dos mil seis, porque esto no fue mencionado de esta manera en los hechos fundatorios de su acción; máxime que tal testimonio se contradice con lo que expuso dicha persona al contestar el punto 6 del escrito de demanda inicial reivindicatoria, en el sentido que admitió que el Señor ***** es arrendatario o inquilino de ésta; por tanto, el testimonio carece de valor probatorio, pues los testigos coincidieron en declarar que su

oferente vive en el inmueble cuando ella misma aceptó que lo tiene dado en arrendamiento a ***** además, los testigos afirmaron que su oferente utiliza el inmueble para vivienda cuando ni siquiera saben de cuántas recámaras se encuentra compuesto, y también afirmaron que se trata de una casa, cuando en realidad, como se verá enseguida, se trata de una construcción que es utilizada para resguardar automóviles y partes de ellos.

Ciertamente, de la prueba de inspección judicial realizada el mismo día en que se recibió la prueba testimonial de que se trata, pero en diferente horario, es decir, el veintidós de junio de dos mil diecisiete a las catorce horas, a cargo de la Secretaria de Acuerdos del juzgado en el bien inmueble en conflicto, dicha funcionaria hizo constar, que el predio se encontraba ocupado en su totalidad por vehículos y partes de ellos, para lo cual se tomaron fotografías, mismas que aparecen agregadas de la foja 57 a la 66 del cuaderno de pruebas de la ahora disidente, lo cual contradice lo dicho por los testigos en el sentido que la propiedad es utilizada para vivienda; aunado a que esa fe judicial coincide con lo manifestado por el diverso demandado

principal ***** quien al contestar el hecho número 3 de la demanda reivindicatoria indicó, que sin aceptar que se trate del mismo inmueble que se le reclama, lo cierto es que lo tiene en posesión desde el año 2004 y lo utiliza como bodega y estacionamiento de autos; de ahí que es claro que el bien inmueble materia del juicio, a diferencia de lo que expusieron los testigos, no se utiliza como casa habitación.

De acuerdo a las consideraciones señaladas se concluye en el sentido que la prueba testimonial carece de valor probatorio para demostrar que la reconvencional ***** tiene la posesión física del inmueble ubicado en Calle *****, de la Colonia *****, Tamaulipas desde el 22 de marzo de 2006, porque de las declaraciones de los testigos aparece que no presenciaron o vieron el acto sobre el que declararon, por lo que se considera que actuaron en forma parcial hacia su oferente, pues expusieron hechos que no coinciden con lo que realmente acontece, incurriendo por tanto en los supuestos a que se refieren las fracciones II y IV del Artículo 409 del código de procedimientos civiles.

De esta manera, si de autos consta que la reconvencional con el objeto de demostrar que tiene la posesión del bien inmueble desde el veintidós de marzo de dos mil seis sólo ofertó la prueba testimonial antes analizada, la cual se estima idónea para demostrar no solo el origen de la posesión, sino también la calidad de la misma, al carecer de valor probatorio por las consideraciones vertidas, lo conducente es declarar la improcedencia de la acción de prescripción positiva que ejercitó en la vía reconvencional *****

Lo anterior hace innecesario el estudio de las excepciones opuestas por la actora reconvencional ***** como también innecesario el estudio de la acción reconvencional de usucapión que ejercitó ***** y de las excepciones y defensas opuestas por ***** con motivo de dicha acción reconvencional, pues en la sentencia impugnada el juzgador ya analizó tal acción y la declaró improcedente, debido a que le restó valor probatorio al supuesto título generador de su posesión, lo cual quedó firme al no haber sido impugnado por ***** mediante el correspondiente recurso de apelación.

QUINTO. Estudio de la acción reivindicatoria.

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 624 del código de procedimientos civiles, para la procedencia de la acción reivindicatoria, el actor debe probar, lo siguiente: que es propietario de la cosa que reclama; que el demandado es poseedor o detentador la cosa o que dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; la identidad de la cosa; y, si se demandan cosas accesorias como frutos, daños y perjuicios, deberá acreditar la existencia real o posible de los mismos.

Con el objeto de probar el primero de los elementos, la parte actora ofreció copia certificada por fedatario público del Primer Testimonio de la ***** , del Volumen Trigésimo Primero, de dieciocho de enero de dos mil ocho, del protocolo del notario público 76, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, que contiene el contrato de compraventa realizado en la Ciudad de Madero, Tamaulipas, entre ***** en su calidad de vendedor en representación de la persona moral *****

* y ***** como compradora, en relación con el inmueble y construcción identificado como Lote *,

de la Manzana *, ubicado en el ***** con una superficie de 600.00 (seiscientos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *0.00 metros lineales con propiedad particular; al Sur en 30.00 metros lineales con Lote 4; al Este en 20.00 metros lineales con *****; y, al Oeste en 20.00 metros lineales con *****

También acompañó el antecedente de dicha propiedad, mediante el cual el causante de la actora adquirió la propiedad del bien inmueble motivo de este juicio, mismo que obra de la foja 26 a la 30 del expediente.

A los anteriores medios de prueba se les concede valor probatorio pleno de conformidad con los Artículos 325 y 397 del código de procedimientos civiles y con ellos se tiene por acreditada la propiedad del inmueble a favor de la actora.

En cuanto al segundo de los elementos, relativo a que la demandada se encuentra en posesión del bien que se le reclama; también se encuentra acreditado con la documental pública que obra a fojas 246 a la 250 del principal, en la que consta la prueba de inspección

judicial efectuada el cinco de noviembre de dos mil diez en el Expediente ***** relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Escrituras, promovido por ***** y de la que aparece que al constituirse el funcionario judicial en el bien en litigio ***** le manifesté, que era arrendatario de la demandada; hecho que de igual manera fue admitido por la propia ***** al contestar la demanda reivindicatoria; por lo tanto, con motivo del arrendamiento aceptado por las partes en controversia, ***** ejerce una posesión derivada, y ***** una posesión originaria; aspecto de la posesión que se encuentra corroborado con el hecho de que la propia demandada al contestar la demanda ejerció en la vía reconvencional la acción de prescripción positiva sobre el mismo inmueble, teniéndose acreditado con ello el segundo de los elementos.

En relación con el tercer elemento, relativo a la identidad del inmueble, también se encuentra acreditado con la acción reconvencional sobre usucapión ejercitada por ***** debido a que mediante la indicada acción reclamó a su favor el mismo bien

inmueble; aunado a la prueba pericial ofertada por la actora ***** a cargo del Arquitecto ***** , la cual obra a fojas 25 a la 34 del cuaderno de pruebas de la actora, así como la desahogada en rebeldía de la parte demandada, a cargo del perito Ingeniero ***** la cual obra de la foja 76 a la 80 del propio cuadernillo, medios de prueba que corroboran la identidad del inmueble en conflicto, pues los peritos coincidieron en determinar, que el predio sobre el que dictaminaron se trata del que ampara la escritura de propiedad que la parte actora ***** acompañó a su escrito inicial de demanda, para lo cual acompañaron, respectivamente, diversas impresiones fotográficas, planos y croquis de localización del predio; de ahí que en el caso se considere plenamente identificado el bien inmueble.

Por tanto, de acuerdo a los anteriores medios de prueba es que deberá declararse que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria.

Enseguida, se procede al estudio de las excepciones y defensas opuestas por la demandada

***** mismas que obran en su escrito de dieciocho de octubre de dos mil dieciséis.

En cuanto a la excepción consistente en que la escritura de propiedad de la parte actora se encuentra afectada de nulidad, porque a decir de la demandada, la operación de compraventa mediante la cual la actora adquirió la propiedad fue ilegal, ya que para el 18 de enero de 2008 en que se realizó la venta a favor de la actora ***** dicha propiedad ya no pertenecía a la persona moral vendedora

***** , puesto que el inmueble ya le había sido adjudicado a la demandada ***** en fecha 27 de febrero de 2006 dentro del Juicio Laboral ***** por la Junta Especial número 1 de la Local de Conciliación y Arbitraje, por lo que considera, que al haber salido de la propiedad de la persona moral mencionada, la operación de compraventa fue de mala fe, aunque mediante sentencia definitiva dictada en el juicio de nulidad que promovió en contra de las partes que intervinieron en esa operación de compraventa se declaró la improcedencia de la acción, respecto de lo que considera que al resolver ese juicio no se actuó

conforme a derecho, pues de haber sido así, la acción hubiera procedido, ya que no se puede tener a la compradora en el sentido que actuó de buena fe cuando la parte vendedora que lo fue ***** sabía que ese inmueble ya no le pertenecía a la persona moral señalada, además que ahora comparece a demandarle la acción reivindicatoria ***** como apoderado de *****

Dicha excepción es improcedente.

Se estima así, pues como se acredita con la copia certificada que obra de la foja 30 a la 41 del expediente, el catorce de octubre de dos mil trece, se dictó sentencia definitiva en el Expediente *****, relativo al Juicio Ordinario Civil de Nulidad de Escritura, promovido por ***** en contra de ***** declarándose improcedente la citada acción, misma que causó firmeza el seis de febrero de dos mil catorce; de ahí que si ya se analizó la acción de nulidad fundada en una supuesta mala fe, dictándose sentencia firme, ahora no pueda analizarse nuevamente esa supuesta mala fe de los

contratantes, pues dicha circunstancia escapa de la acción reivindicatoria que nos ocupa y desde luego, de hacerlo, se atentaría contra la firmeza de las sentencias.

En relación con el hecho relativo a que el 22 de marzo de 2006 se le otorgó la escritura de adjudicación con motivo del juicio laboral ***** tramitado contra la persona moral

, ante la Junta Especial número 1 de la Local de Conciliación y Arbitraje, y que desde esa fecha entró a poseer física y materialmente el inmueble reclamado en reivindicación actualizándose la prescripción positiva a su favor; es improcedente.

Es así, porque como se dijo al analizar los agravios propuestos por la disidente ***** la demandada principal ***** no obstante haber demostrado contar con un justo título, que precisamente se trata de la escritura de adjudicación de veintidós de marzo de dos mil seis, no acreditó tener la posesión del bien inmueble materia del litigio desde la citada fecha, pues la prueba testimonial carece de valor para demostrar tal evento, ya que de las declaraciones

de los testigos aparece que no presenciaron o vieron el acto sobre el que declararon y actuaron en forma parcial hacia su oferente, pues expusieron hechos que no coinciden con lo que realmente acontece, pues declararon que ***** vive en el inmueble en conflicto cuando ese hecho no fue expuesto de esta manera en su escrito relativo; además, los testigos afirmaron que su oferente utiliza el inmueble para vivienda, cuando ni siquiera saben de cuántas recámaras se encuentra compuesto, y que se trata de una casa, cuando en realidad, se trata de una construcción que se encuentra ocupada en su totalidad por automóviles y partes de ellos, como así lo asentó la Secretaria de Acuerdos del juzgado de origen en diligencia de inspección judicial efectuada el veintidós de junio de dos mil diecisiete a las catorce horas; aunado a que ella misma aceptó que lo tiene dado en arrendamiento a *****; de ahí que se estime improcedente la excepción que se analiza.

También es improcedente la excepción relativa a que es falso que la actora a partir del 18 de enero de 2008 entró en posesión física del bien. Así lo considera la Sala dado que para la procedencia de la acción reivindicatoria es

innecesario tener la posesión o haberla disfrutado, pues ello no lo exige el artículo 624 del código de procedimientos civiles.

Ahora bien, en relación con el pago de frutos, daños y perjuicios reclamados por la actora del juicio reivindicatorio, los mismos son improcedentes.

En efecto, si bien, en el hecho 6 del escrito inicial de demanda ***** expresó que de una inspección judicial efectuada en el Expediente ***** relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Escrituras, promovido por ***** se desprende que ***** manifestó ser arrendatario de la demandada; y este hecho del arrendamiento fue admitido por la demandada ***** al contestar la demanda; sin embargo, no se encuentran plenamente demostrados los frutos que produce el inmueble, en razón de que si bien se encuentra probado que ***** es arrendatario de ***** y que en tal diligencia de inspección judicial manifestó que pagaba a la arrendadora la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 m. n.), no menos cierto lo es, que no existe en

autos medio de prueba eficaz que demuestre plenamente que dicha persona pagaba esa suma de dinero por concepto de renta, ni tampoco prueba pericial que evidencie que efectivamente un bien inmueble de esas características genera en concepto de arrendamiento mensual esa suma; de ahí lo infundado de dichas prestaciones.

Bajo las consideraciones que anteceden, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del código de procedimientos civiles, ante lo fundado de los agravios propuestos por la apelante, lo que procede es revocar la sentencia recurrida.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Los agravios propuestos por la apelante ***** resultaron, el primero infundado en una parte y fundado pero inoperante en otra, el tercero de estudio innecesario, y el segundo fundado.

SEGUNDO. Se revoca la sentencia de ***** , dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia en materia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, para quedar de la siguiente manera: “---

PRIMERO.- ---SEGUNDO.- ---TERCERO.- ---CUARTO.-

La parte actora reconvencional

***** no acreditó los hechos constitutivos de su acción, siendo innecesario el estudio de las excepciones opuestas por la demandada reconvencida. ---QUINTO.- Se declara improcedente el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por ***** en contra de

***** a quien se absuelve de las prestaciones reclamadas. ---SEXTO. La actora principal

***** probó los hechos constitutivos de su acción principal reivindicatoria, no así la demandada

***** sus excepciones y defensas. ---SÉPTIMO.- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por *****

en contra de ***** , a quien se le condena a la reivindicación a favor de la actora y dentro del término de cinco días contados a partir de que este fallo cause ejecutoria, del bien inmueble ubicado en la calle

***** de

Tampico, Tamaulipas, identificado como Lote

***** con una superficie de 600.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 30.00 metros lineales con propiedad particular. AL SUR, 30.00 metros lineales, con lote 4. AL ESTE, en 20.00 metros lineales con *****; y, AL OESTE, en 20.00 metros lineales, con calle *****.--- OCTAVO.- Surtiendo los mismos efectos de la reivindicación en contra del diverso codemandado ***** en los términos apuntados en el punto anterior, dada la improcedencia de su acción reconvencional y la procedencia de la acción reivindicatoria propuesta también en su contra”.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución; devuélvase el expediente al juzgado de origen, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente 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 el primero, y ponente el segundo de los nombrados,

quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado Ponente

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'GDG.

El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 184 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO) dictada el (VIERNES, 8 DE JUNIO DE 2018) por la Segunda Sala Colegiada en materias Civil y Familiar, constante de 65(sesenta y cinco fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en

materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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.