PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO: 174/2025.

EXPEDIENTE NUM: **********

JUICIO ORDINARIO CIVIL.

ACTORA: ***** ******* *******

DEMANDADO: ******* ******** ***** ****

MAGISTRADA: FABIAN AZAEL GAMBOA SONG.

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún, Quintana Roo, a ****** ** ******* ** *** *** **********.

VISTO: Para resolver el Toca Civil 174/2025 cuyos datos se citan al rubro, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes en el presente juicio, en contra de la sentencia definitiva de fecha *** ** ****** *** *** *** *** ***********, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo Civil, y:

R E S U L T A N D O:

1. Que la sentencia impugnada concluyó con los puntos resolutivos siguientes:

"…**PRIMERO.- ES INFUNDADA** la acción de prescripción adquisitiva**,** promovida por la ciudadana ***** ******* ****** en contra de la ciudadana ******* ******** ***** **** a título personal y en representación en aquel entonces de su menor hijo ***** ******* *****, y ciudadanos ******** ****** ******* ***** * ***** ******** ******* ****** atento a lo vertido en el considerando VI de esta resolución.
SEGUNDO.- SE ABSUELVE a la parte demandada ******* ******** ***** ***, ***** ******* ****** ******** ****** ******* ***** * ***** ******** ******* *****, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en la acción principal.
TERCERO.- No se hace condena especial de gastos y costas en el presente juicio, en mérito de lo expresado en el último considerando de esta sentencia**.**
CUARTO.- ES INFUNDADA la acción **REIVINDICATORIA,** reconvenida promovida por la ciudadana ******* ******** ***** ***, a título personal y en representación en aquel entonces de su menor hijo ***** ******* *****, y ciudadanos ******** ****** ******* ***** * ***** ******** ******* ***** en contra de la ciudadana ***** ******* ******, atento a lo plasmado en el último considerando de esta resolución.
QUINTO.- SE ABSUELVE a la parte demandada en la reconvención ciudadana ***** ******* ******* de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora reconvencional.
SEXTO.- No se hace condena especial de gastos y costas en la acción reivindicatoria reconvencional, en mérito de lo expresado en el considerando VII de esta sentencia…"

2.- Inconforme con la resolución anterior, la parte actora y demandada**;** interpusieron el recurso de apelación, el cual substanciado que fue, se dejó en estado de dictar sentencia la que el día de hoy se pronuncia atendiendo a los siguientes:

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

PRIMERO. - COMPETENCIA.

Esta Autoridad es competente para conocer el presente asunto, en términos de los artículos 98 y 99 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, reformados mediante Decreto número 133; Decreto por el cual se reforman, adicionan y

PODER JUDICIAL QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

derogan diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Quintana Roo, mediante declaratoria 001 de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, publicada en el Periódico Oficial del Estado el trece de enero del año dos mil veinticinco, en su número 4 extraordinario, Tomo I, de la Décima Época. Artículos 2 y 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo, reformados mediante Decreto número 123. Acuerdo **TSJQROO/12/2025 y su modificatorio TSJQROO/15/2025,** por el que se reorganizan las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Estado y se adscriben a las personas magistradas, aprobado por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, el **primero de septiembre de dos mil veinticinco.**

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SEGUNDO. - EXPRESION DE AGRAVIOS.

PODER JUDICIAL

La parte recurrente dentro del término de ley expresó como agravios los que se contienen en su escrito respectivo, los que no se transcriben literalmente y serán tomados en consideración con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno a los apelantes en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro: "AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, EN LA SENTENCIA. NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO." FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, noviembre de 1993, Página: 288.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
QUINTANA ROO

La parte actora ***** ******* ****** hace valer como agravios los que se sintetizan a continuación.

Primero.- Menciona que la sentencia impugnada le causa perjuicio al haberse declarado infundada la acción principal de prescripción positiva (usucapión) promovida en su demanda principal, afirma que no fueron tomadas en cuenta las pruebas que acreditan su posesión sobre el inmueble ubicado en la ********** **** ******* *** **** *** ** **** ******, argumenta que el bien inmueble fue adquirido de forma pacífica, continua, pública e ininterrumpida conforme al artículo 1836 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Segundo.- Argumenta que la demandada, no acreditó ser la legítima propietaria del bien inmueble objeto del presente juicio; menciona que la parte demandada pretende engañar a la autoridad con escritura que exhibió, cuestionando su validez pues señala que es falsa y que los pagos realizados al anterior propietario ****** ******* ******, fueron acreditados.

SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

Tercero.- Que le causa agravio la sentencia impugnada, afirma ser la única poseedora del bien inmueble en cuestión, ejerciendo posesión pacífica, continua y pública por más de diez años y cumpliendo con los requisitos del artículo 1839 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Cuarto.- Argumenta que existen pruebas suficientes que acreditan que es la legítima posesionaria del bien inmueble aludido, pruebas que no fueron admitidas; alega que la usucapión puede acreditarse con diversos medios de prueba del bien inmueble y que por lo tanto no tiene manera alguna de hacer entrega del predio ya que es la única persona que tiene el gozo del bien inmueble en calidad de propietaria.

Quinto.- Alude que ha realizado mejoras y solventado los gastos del bien inmueble tanto públicos como privados; y que la sentencia recurrida le causa agravios directos e indirectos al no reconocer los hechos, por lo que se violan sus derechos humanos y garantías legales.

La parte demandada ******* ******** ***** *** y otros hacen valer como agravios lo siguiente:

Primero.- Argumenta que le causa agravio los resolutivos cuarto y quinto de la sentencia combatida, alega que la juzgadora solo tuvo por acreditado el primer elemento de la acción, cuando a su decir, los tres elementos de la acción sí quedaron acreditados en autos.

Menciona que la propiedad quedó demostrada mediante la escritura pública que obra en autos, con la cual adquirieron el inmueble del Ayuntamiento de Benito Juárez, y en lo que respecta a la posesión del inmueble, indica que este se probó en autos que quien la detenta es la señora ***** ******* ******* y que la sentencia indebidamente dio por acreditada la existencia de un supuesto contrato transaccional de ocupación alegando que este argumento carece de fundamentación, esto porque tal contrato no obra en autos; ni fue exhibido por la parte interesada y que por lo tanto carece de justo título y su posesión es dudosa.

Asimismo, alega que no existe controversia sobre la ubicación, medidas y colindancia del inmueble, pues ambas partes identificaron el mismo predio; menciona que la prueba pericial topográfica solo es necesaria cuando se cuestiona la identidad del bien, por lo que a su parecer el argumento de la Juzgadora violenta sus garantías de seguridad jurídica y debido proceso.

Segundo.- De igual forma alega que los elementos de la acción reivindicatoria quedaron plenamente probados, que la parte actora omitió exhibir o que no cuenta con documento alguno, que demuestre desde cuando, como y quien le otorgó el derecho para entrar en posesión del inmueble objeto de la litis, insiste que no se acreditó el supuesto contrato de ocupación al que refiere la sentencia y que la manifestación sobre un convenio de 2007 carece de sustento probatorio.

TERCERO. –PRONUNCIAMIENTO.

Esta Alzada procede al análisis de las constancias que obran en autos, las cuales tienen pleno valor probatorio en términos del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles del Estado[1].

Es de indicarse que los agravios hechos valer por la inconforme ***** ******* ******, serán analizados conforme a su contenido, estudiándose de manera conjunta aquellos que guardan relación entre sí, sin que ello le cause perjuicio alguno.

Por lo que respeta a los agravios **primero, tercero y cuarto**, estos se estudiarán de manera conjunta, al encontrarse íntimamente ligados, toda vez que en dichos motivos de inconformidad, la recurrente en esencia sostiene que la sentencia impugnada es ilegal al declarar infundada la acción de prescripción adquisitiva, pues afirma haber acreditado su posesión pacífica, continúa, pública e ininterrumpida por más de diez años respecto del inmueble materia de la litis, argumentando además indebida valoración de las pruebas ofrecidas.

PODER JUDICIAL
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

[1] **Artículo 406**.- Las actuaciones judiciales hacen prueba plena.

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Primeramente, es necesario señalar que el artículo 1823 del Código Civil del Estado de Quintana Roo[2], establece que la prescripción positiva es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión en los términos fijados en la ley.

Por su parte, los artículos 1836 y 1839 del mismo ordenamiento[3] disponen que la posesión apta para prescribir debe ejercerse: en concepto de propietario; de manera pública; pacífica; continúa y por el tiempo legal que exija la ley (10 o 20 años, según sea de buena o mala fe).

Asimismo, conforme al artículo 283 del Código de Procedimientos Civiles del Estado[4] establece que corresponde al actor probar los hechos constitutivos de su acción.

De lo que se desprende que, para acreditar la usucapión deben acreditarse acumulativamente los elementos anteriormente mencionados.

Por otra parte, nuestro más alto tribunal ha sostenido que, para tener por satisfecho el requisito de la posesión en concepto de propietario, es necesario demostrar la existencia de un título o causa generadora de la posesión y el carácter con que la ejerce; lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia de rubro y texto:

> **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

PODER JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SE MUESTRA
VERSIÓN PÚBLICA

[2] **Artículo 1823.-** La usucapión o prescripción adquisitiva de la propiedad es el medio de adquirir ésta mediante la posesión continuada durante el tiempo fijado por la ley y con las condiciones establecidas al respecto por ésta.

[3] **Artículo 1836**.- La posesión apta para usucapir debe ser:

I.- En concepto de propietario; y

II.- Pacífica, continua y pública.

Artículo 1839.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en diez años si la posesión es de buena fe o si los inmuebles han sido objeto de una inscripción de posesión en los términos del artículo 1848; y en veinte años si dicha posesión es de mala fe.

[4] **Artículo 283.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado de sus excepciones.

> 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.[5]

En dicho criterio se establece que corresponde al actor demostrar la existencia del acto que constituye la cusa generadora de la posesión, la fecha de su celebración del acto jurídico, la forma en que inició la posesión en concepto de propietario y los elementos que justifiquen la creencia fundada en la validez del título.

Bajo esa directriz del análisis de las constancias que obran en autos, se advierte que la propia actora afirma que desde enero del 2007 posee el inmueble, en virtud de un convenio transaccional de ocupación celebrado con el entonces titular ****** ******* ******* mediante el cual pactaron la transmisión del inmueble por un precio determinado, acordando un esquema de pagos, con referencias a entregas, daciones y consignaciones, reconociéndose con ello la existencia de un negocio jurídico de transmisión pendiente de formalización y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

Tal circunstancia evidencia que la posesión invocada tuvo origen en una relación obligacional que implica el reconocimiento del derecho de propiedad de un tercero, lo que excluye el carácter autónomo de la posesión exigido en los artículos 1836 y 1839 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

En efecto, quien reconoce dominio ajeno no puede considerarse poseedor en concepto de propietario, mientras no acredite actos inequívocos de oposición al titular, lo cual no quedó demostrado en el presente asunto.

Pues la posesión apta para usucapir debe ejercerse en concepto de propietario, es decir, con ánimo de dueño (animus domini), lo que implica ejercer actos de dominio de manera autónoma y sin reconocimiento del derecho de un tercero.

Es decir, cuando la posesión deriva de una relación contractual, como ocurre en los supuestos de convenio de ocupación o compraventa pendiente de formalización, la posesión se califica jurídicamente como derivada respecto del derecho originario del transmitente, pues el poseedor reconoce dominio ajeno, lo que excluye el carácter exigido en los artículos 1836 y 1839 antes mencionados.

Por tanto, si la propia actora reconoció haber celebrado un convenio de transmisión, aceptó que existía un saldo pendiente, afirmó haber consignado pagos y haber promovido en el año 2015 un juicio al cual recayó el número de expediente ******** en el que exigió el

[5] Registro digital: 200808. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200. Tipo: Jurisprudencia

PODER JUDICIAL
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

otorgamiento de escritura pública del inmueble objeto de la litis; este último hecho resulta especialmente trascendente, pues quien demanda el otorgamiento de escritura pública reconoce implícitamente que la propiedad aún no le ha sido transmitida formalmente, lo que evidencia una vez más que su posesión no era autónoma ni adversa al titular, sino derivada de una relación obligacional.

En ese sentido, correctamente el juez de origen concluyó que no se acreditó el elemento esencial de la prescripción positiva consistente en la posesión en concepto de propietaria.

Por cuanto a lo que alega, que no se valoraron correctamente las pruebas, es de decirse que no le asiste la razón, toda vez que los recibos de pago de servicios públicos, contribuciones o erogaciones relativas al inmueble únicamente acreditan actos de conservación o administración, los cuales son compatibles con la posesión derivada y no constituyen por si mi mismos prueba suficiente de posesión en concepto de propietario; además que de la sentencia impugnada se advierte que el Juez si valoró y analizó cada una de las pruebas que fueron aportadas en autos. .

Ahora bien, respecto al agravio **segundo,** es de indicarse que es inoperante, esto, porque, tratándose de la acción de prescripción positiva, la carga probatoria recae en quien pretende adquirir la propiedad por usucapión, por lo que la eventual falta de acreditación del derecho del demandado no suple la ausencia de prueba respecto de los elementos constitutivos de la acción.

Además, la escritura pública número ********** otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número doce del estado, constituye documental pública con valor probatorio pleno, de conformidad a los artículos 323 fracción I y 404 del Código de Procedimientos Civiles del Estado[6], sin que la recurrente haya promovido el procedimiento de nulidad o tacha correspondiente para demostrar su falsedad, limitándose a realizar manifestaciones imprecisas, carentes de sustento probatorio.

Asimismo, por cuanto al agravio **quinto** hecho valer, este también resulta infundado, pues la realización de las mejoras o pago de gastos no constituye, por sí misma, prueba de posesión en concepto de propietario, ni genera derecho automático a adquirir la propiedad por prescripción, conforme a los artículos 1836 y 1839 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Por otra parte, la **aducida violación genérica de derechos humanos** resulta insuficiente cuando no se precisan los derechos fundamentales vulnerados, ni la forma en que la resolución impugnada los transgrede, lo anterior conforme al principio de expresión de agravios previsto en el artículo 619 del Código de Procesal aplicable[7].

En mérito de lo expuesto, al resultar infundados e inoperantes los agravios formulados por la parte actora, se concluye que la sentencia recurrida analizó correctamente los elementos de

---

6 **Artículo 323.-** Son documentos públicos:

I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;

Artículo 404.- Los instrumentos públicos no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la acción que en ellos se funde.

7 **Artículo 619.-** La sentencia que dicte el Tribunal Superior, se limitará al estudio de los agravios vertidos por el apelante, excepto cuando se trate de cuestiones que debieron ser hechas valer de oficio por el Juez de origen.

PODER JUDICIAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

la acción de prescripción positiva y valoró adecuadamente las pruebas aportadas, sin que se advierta violación a las disposiciones contenidas en la legislación aplicable.

Ahora bien, por técnica jurídica, se analizarán de manera conjunta los agravios expuestos por la parte demandada en el juicio principal y actora en la reconvención, en virtud de que se advierte estrecha vinculación entre los planteamientos formulados; sin que ello le cause perjuicio alguno.

Los inconformes alegan esencialmente que la determinación del juzgador de declarar infundada la acción reivindicatoria es incorrecta, pues a su parecer en el presente juicio quedaron plenamente probados los elementos de la acción, consistentes en la propiedad del inmueble, la posesión por la demandada y la identidad del bien reclamado.

PODER JUDICIAL

Es de señalarse que la acción reivindicatoria es el medio del que dispone el propietario no poseedor para reclamar la restitución del bien frente a quien lo detenta sin derecho; en este supuesto, quien ejercita la acción debe acreditar lo siguiente:

a) La propiedad del bien reclamado;
b) La posesión del demandado; y
c) La identidad de la cosa, de modo que no exista duda sobre el bien cuya restitución se pretende.

Lo anterior tiene sustento en la siguiente tesis jurisprudencia del rubro y texto:

> **"ACCION REIVINDICATORIA, SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley."[8]

Para que la acción reivindicatoria prospere, deben acreditarse de manera concurrente sus elementos que la componen, por lo que la falta de uno de ellos impide su procedencia.

Ahora bien esta autoridad procederá al análisis de las constancias que obran en autos, a manera de verificar si se cumple con el tercer elemento relativo a la identidad del inmueble, toda vez que el consistente en la propiedad, este quedó acreditado con la escritura pública número ** ** ***** **** ** ***** *** *** *** *** ****** otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número doce del estado; de igual forma, quedó demostrado que la posesión del inmueble la detenta la parte actora en el juicio principal; sin embargo, no se acreditó plenamente la identidad del bien reclamado.

SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

Lo anterior adquiere relevancia, cuando el inmueble objeto de la litis, se compone por diversas unidades o locales comerciales, sin que el actor reconvencionista haya aportado medio de prueba técnica idónea que permitiera determinar con precisión la correspondencia exacta, entre el bien descrito en su título de propiedad y el inmueble materialmente ocupado por la demandada, particularmente en lo relativo a su individualización, superficie real y delimitación especifica.

[8] **Registro digital:** 219236. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Octava Época. Materia(s):** Civil. **Tesis:** VI.2o. J/193. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992, página 65. **Tipo:** Jurisprudencia

PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

La falta de acreditación plena de la identidad del bien impide la procedencia de la acción, prevista en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la restitución del inmueble solo puede ordenarse cuando existe certeza absoluta sobre su individualización.

En consecuencia, aun cuando se acreditó el derecho de propiedad, la ausencia de prueba suficiente respecto a la identidad del bien, justifica la determinación del Juez de origen al declarar infundada la acción reivindicatoria.

En ese sentido, la acción reivindicatoria procede contra quien posee sin derecho alguno, mas no cuando la ocupación deriva de una relación obligacional cuyo alcance o validez debe dilucidarse mediante las acciones personales correspondientes.

Por consiguiente, al no haberse acreditado plenamente los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, los agravios formulados por la parte demandada en el juicio principal y actora en la reconvención resultan infundados, por lo que esta autoridad considera correcta la determinación del Juez de origen para declarar improcedente la acción.

En consecuencia, al no advertirse error en la valoración de las pruebas, ni indebida aplicación de las normas sustantivas y adjetivas invocadas, y al resultar infundados los agravios formulados por ambas partes, esta Sala que resuelve considera ajustado a derecho CONFIRMAR en todos sus términos la sentencia recurrida.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia impugnada.

SEGUNDO.- Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen, para los efectos precisados en el último considerando de esta sentencia; y en su oportunidad devuélvase el expediente original y archívese el toca como asunto concluido.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE. Así lo resolvió manda y firma el Maestro FABIAN AZAEL GAMBOA SONG, Magistrado Numerario Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante el Secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado SERGIO MOISES BACELIS AC, quien autoriza y da fe.- DOY FE.-

PODER JUDICIAL
ESTADO UNIDOS MEXICANOS
QUINTANA ROO
SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nombres de las partes, estado civil, lugar de nacimiento, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles entre otros). En términos de lo previsto en los artículos 126, 127, 129 y 137 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.