



Sentencia 01

----- Padilla, Tamaulipas; a los Diez (10) diez días del mes de Abril de dos mil diecinueve (2019).-----

----- Visto para resolver los autos en materia civil identificados con el número **18/2017**, relativos al **Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva** promovido por ***** ***** ***** , en contra de ***** ; y:----- ----- **R**

E S U L T A N D O ----- ----- **Primero.** Por

escrito presentado el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), compareció el promovente interponiendo el presente juicio en contra de la demandada, reclamando lo inherente a la acción ejercida; demanda que fue admitida en proveído de doce (12) de septiembre del mismo año; se ordenó emplazar a la demandada, corriendo traslado con la demanda y anexos para que contestara dentro de los siguientes diez días; ordenándose la búsqueda mediante oficios dirigidos a diferentes dependencias, con el resultado que cada uno de ellos rindió, mediante auto de fecha trece de marzo del dos mil dieciocho, se ordeno emplazar mediante edicto al demandado, para que contestara la demandada dentro del término legal de sesenta días, a partir de la fecha de la ultima publicación, exhibiéndose los edictos de publicación mediante proveído de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho, sin que al efecto compareciera la demandada contestar u oponer excepciones; de ahí que a petición de la parte actora, el catorce (14) de noviembre de ese año fue declarado en rebeldía la demandada, recibiendo el negocio a prueba por un término de veinte (20) días comunes a las partes, dentro del cual fueron desahogados los medios de convicción propuestos solo por el accionante, periodo que concluido al igual que el de alegatos, sin que al efecto se emitieran; a petición igualmente de la parte actora,

por auto de veinticinco (25) de marzo de dos mil diecinueve (2019) se ordenó el dictado de la sentencia, misma que hoy se dicta conforme a los siguientes:-----

----- **CONSIDERANDO** -----

Primero.- La parte actora demanda se le declare como propietario del siguiente inmueble: compuesto de

** el cual es propiedad de la demandada.----- ---- Dichas

prestaciones las funda en el hecho de ostentarse como propietario de dicha finca por virtud de haberla poseído desde finales del año 2005, aduciendo tener la posesión del citado predio ubicado en la cabecera municipal, lo que justifica con la carta de posesión expedida por el síndico municipal *****

, que dicho predio, lo posee de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida y de buena fé.----- ----

Segundo. Esta Autoridad es competente para conocer y resolver este procedimiento, con fundamento en el artículo 17, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; al ser un Órgano Jurisdiccional así instituido por los artículos 100 de la Constitución Política Local; 2°, 3°, fracción II, inciso b), 7°, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.----- ---- Asimismo,



es competente en los términos del artículo 173 del Código de Procedimiento Civiles del Estado, por razón de la materia familiar al ser un Juzgado Mixto según lo establecen los artículos 38 bis, fracción I, 40, 41 bis, de la referida Ley Orgánica de esta Institución, determinando el precedente numerales 35, fracción VII, de dicha Ley el grado de instancia; ya que por cuanto al territorio, sirven de apoyo legal el artículo 10 de la referida Legislación, en relación con el ordinal 195, fracción III, del invocado Código Adjetivo Civil, por tratarse de un negocio de naturaleza real, cuyo inmueble se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción.-----

----- **Tercero.** En relación a la vía deviene acertada de conformidad con lo preceptuado en el artículos 619 del Código Adjetivo Civil del Estado.-----

----- **Cuarto.** Por lo que hace al diverso presupuesto atinente a la legitimación en el proceso, la misma obra debidamente acreditada al tenor del artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al instar por sí misma el promovente.-----

----- Cabe agregar que su legitimación en la causa se colma en los términos del ordinal 50, dado que el numeral 736 del Código Civil del Estado, en relación con diverso 619 del Código de Procedimientos Civiles también de la Entidad, lo faculta para el ejercicio de la acción declaratoria de propiedad contra quien aparece ante la Autoridad Registral como propietario del bien; lo que así se acredita con la copia certificada expedida por dicho ente, respecto del Contrato de Donación Onerosa, de fecha

*****; instrumental que siendo de naturaleza publica según lo previsto en el artículo 325 fracciones II y V, del Código Adjetivo Civil, por esta última

particularidad, conforme al párrafo segundo del numeral 397 del asiste valor probatorio pleno.-----

----- **Quinto.** Propiamente en el estudio de la acción, debe decirse que la misma deviene fundada; a saber, en razón de que justifica reunir los requisitos a que aluden los artículos 729 y 730 del Código Sustantivo para usucapir, a saber:-----

Artículo 729. *La posesión necesaria para usucapir debe ser:*

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

Artículo 730. Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I. En cinco años, cuando se posee 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.

----- Una vez delimitado el marco normativo, por razón de método, es conveniente establecer los elementos a estudiar para determinar que se tiene por acreditada la usucapión, los cuales se obtienen a razón de los preceptos legales antes transcritos; a saber: posesión, haberla ejercido por determinado periodo de tiempo (según el tipo de posesión buena o mala fe), condiciones necesarias (adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública); ausencia de título o que éste se le hubiere extraviado o no sea inscribible por defectuoso; que no exista antecedente registral.-----

----- Respecto el primer elemento relativo a la posesión, el mismo solo será acreditable a través de la prueba testimonial por constituir la prueba idónea, según lo ha establecido la jurisprudencia que al efecto se transcribe.-----

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba*



testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir¹.

----- En efecto, obra ofrecida prueba testimonial en autos, ya que el presente procedimiento descansa sobre dicha probanza y que, en la especie del caso se ofreció el testimonio a cargo de las personas propuestas, *****quienes fueron coincidentes en manifestar respecto a la identidad del predio tanto en su ubicación, como también que el lapso en que el promovente dijo ejercer la posesión (desde el año 2005), las mejoras realizadas en el predio, que el actor no ha sido perturbado en su posesión, que dicha posesión la ha ejercido en forma pacífica; testimonios que merecen valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 409 del referido Ordenamiento Adjetivo Civil del Estado, en razón de que convinieron esencialmente en su dicho; asimismo, se motiva el valor probatorio conferido con la razón de su dicho pues manifestaron conocer los hechos depuestos de forma directa; además que por su edad y capacidad tiene criterio para juzgar sobre los hechos declarados; más aún que sus declaraciones fueron claras, precisas, sin dudas ni reticencias, como tampoco se advierte lesión alguna en la misma.-----

----- En torno al segundo elemento atinente al lapso ejercido de la posesión, es conveniente precisar que dicho periodo de tiempo dependerá del tipo de posesión que alegue el accionante, y que en el presente caso no aduce ser de buena o mala fe, de ahí que por ello deberá acreditarse que el promovente de este procedimiento, ejerció la posesión que interesa al menos por cinco (05) años, lo cual como se dijo

¹ Época: Novena Época. Registro: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Página: 333.

con antelación, la prueba idónea no solo para acreditar la posesión sino también en lapso de ella, lo es la testimonial misma que ya se valoró y de la cual se desprende que el actual poseedor ejerce la posesión desde hace aproximadamente diez y trece años, así como con la documental pública, consistente en la Carta de Posesión de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, expedida por el

***** luego entonces resulta lógico que el lapso de cinco (05) años fue superado en demasía, lo cual se corrobora además con la propia escritura de quien aparece como propietario en el Instituto Registral.----- ----- Cabe aclarar que por lo que hace a la buena o mala fe, no basta con así calificarla, sino que ello dependerá del título o acto traslativo de dominio que constituye entonces la causa generadora de la posesión; concepciones que encontramos en los siguientes dispositivos del Código Civil.-----

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;

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 695. *Se llama justo título:*

I. El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente.

II. El que con fundamento de legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real de que se trate.

Artículo 696. *Entiéndase por justo título la causa generadora de la posesión.*

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;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 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.*

----- Ahora bien, en la especie del caso tenemos que el accionante refirió en su demanda que el inmueble a usucapir adquirió su posesión en calidad de dueño, y en concepto de propietario con justo título, de forma pacífica, pública continua e ininterrumpida durante mas de cinco años, por abandono y descuido total, por tanto, con base en su propio dicho, tenemos que su posesión se ubica dentro de los supuestos previstos en la fracciones I, del numeral 697; es decir, como poseedor de mala fe, pues la ejerce sin título alguno para transferirle el dominio de dicho inmueble, la cual colma además decir que no precisa fecha cierta por lo que no puede invocarse un justo título, elemento que si bien no exige el Código de la materia Civil, la propia jurisprudencia sí, misma que enseguida se transcribe.-----

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 usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora².

----- Cabe destacar que conforme al artículo 693 del Código Civil la buena fe, siempre se presume, presunción legal que tiene valor pleno conforme al diverso 411 del Código de

² Época: Décima Época. Registro: 2008083. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.). Página: 200.



Procedimientos Civiles del Estado; sin embargo para ello es preciso el título traslativo del dominio.-----

----- El tercero de los elementos, relativo a las condiciones necesarias para usucapir, se destaca que por lo que hace a que la posesión fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, quedó elevado conforme al estudio de la causa generadora de la posesión analizada en el anterior elemento, restando decir que en efecto es disfrutada en concepto de dueño como así lo aseveraron los testigos a preguntas 8 y 9.

----- Por lo que hace a los elementos relativos a que la posesión es pacífica y continua, los numerales 716 y 717 del Código Civil prevén que la posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia, en tanto que continua es la que no fue interrumpida, ellos se tienen por acreditado pues de autos no se advierte lo contrario, en tanto que por lo que hace a la publicidad de la misma, el ordinal 718 refiere que es la conocida por todos y la que se inscribe ante la Autoridad Registral, supuesto el primero que se comprobó con la multicitada testimonial previamente valorada.-----

----- Por lo anterior, es claro que ha operado la prescripción a favor del actor, por lo que amén que el demandado no se opuso a la demanda, lo que además en términos del artículo 258 del Código Adjetivo constituye una admisión de los hechos, por lo que deberá declararse fundada la acción ejercida, en consecuencia de ello y con fundamento en los arábigos 736, 737 del Código Civil y 620 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez ejecutoriada la presente sentencia, deberá protocolizarse la presente ante el Notario Público que en ejecución directa designe la parte actora; y consecuentemente inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado; en la inteligencia que para dicha protocolización deberá expedirse al interesado copia

certificada de dichas constancias procesales necesarias, lo anterior en razón del impedimento previsto en el artículo 32 del referido Ordenamiento, relativo a llevar fuera de este Juzgado los presentes autos; por tanto, previa gestión que realice ante la Secretaría de este Juzgado y de los trámites administrativos de pago de derecho de estilo, acorde al precedente numeral 26 de dicha Codificación, en relación con el 77, fracción VI, XII y 135, fracción I, inciso H) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, póngase a disposición de la parte interesada el oficio ordenado al fedatario en conjunto con las copias certificadas de este juicio a efecto de que dicho fedatario lleve a cabo la protocolización correspondiente, y en su oportunidad haga entrega a la parte interesada el respectivo testimonio del título de propiedad según los trámites inherentes a la materia tales como su debida inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, el cual deberá informarlo a éste Juzgado a fin de que la presente resolución no quede en incertidumbre jurídica respecto al fin de sus trámites.-----

----- Finalmente, en concordancia a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, en razón de resultar adversa a la demandada la sentencia de éste controvertido, se le condena al pago de los gastos y costas que el actor hubiere erogado, las cuales serán cuantificables en el incidente respectivo.-----

----- En esa tesitura, con fundamento además en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 103 de la Constitución Local; 47, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 105, fracción II y III, 108, 109, 112, al 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y se;-----

----- **RESUELVE** -----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- **Primero.** La parte actora ***** *****, acreditó los hechos constitutivos de su acción de usucapión incoada en este juicio declaratorio de propiedad en contra de ***** , quien no compareció a juicio, y por ende no se excepcionó.-----

----- **Segundo.-** En consecuencia, se declara que ha operado la prescripción positiva a favor del actor, respecto del inmueble descrito en la parte considerativa primera de este fallo.-----

----- **Tercero.-** Luego, se condena al Instituto Registral y Catastral del Estado a efecto de que sirva inscribir el título de propiedad que se origine con motivo de la protocolización que este fallo se realice por conducto de fedatario público que designe el actor, previa copia certificada que se obtenga de las constancias de este juicio conforme a los trámites administrativos de estilo.-----

----- **Notifíquese personalmente.**-----

----- Así lo resuelve y firma **C.** ***** Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos del área Civil y Familiar que autoriza y da fe.-----

MTRA. *****
**Juez de Primera Instancia Mixto
del Décimo Distrito Judicial del Estado.**

LIC. *****
**Secretaria de Acuerdos
del área Civil y Familiar.**

Enseguida se publicó la presente sentencia en lista de acuerdos de este día y le correspondió el **número 01/2019.Sentencia**

El Licenciado(a)**, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 10 DE ABRIL DE 2019) por el JUEZ, constante de (número de 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 la Décima Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de octubre de 2019.