

Sentencia 09 (Nueve)

En Padilla Tamaulipas; a cuatro (04) de septiembre de
dos mil diecinueve (2019)
Visto para resolver los autos en materia civil identificados
con el número 0011/2018, relativos al juicio ordinario civil
sobre prescripción positiva, promovido por
****** en contra de

Resultando
Primero Por escrito presentado el nueve de julio del
dos mil dieciocho, sigando por el C.
****** mediante en cual promueve
Juicio Ordinario Civil, sobre prescripción positiva en contra
de ********************, por considerar haber reunido los
requisitos de ley para ello; demanda que fue admitida a
trámite mediante auto de fecha once de julio del dos mil
dieciocho; ordenándose emplazar a la demandada, corriendo
traslado con la demanda y anexos para que contestara dentro
de los siguientes diez días; emplazamiento que fue realizado
conforme a las reglas para el caso previstas en la ley
procesal civil el veintitres (23) de Agosto del dos mil
dieciocho, sin que al efecto comparecieran a dar contestación
a la demanda; de ahí que a petición de parte actora, el veinte
(20) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), fue declarada

su rebeldía, teniéndose por admitidos los hechos de la
demanda que dejaron de contestar, Por auto de fecha
veintisiete (27) de septiembre del dos mil dieciocho, se
ordeno recibir a pruebas el negocio por un término de
cuarenta (40) días, dividido en dos periodos de veinte días
cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para
desahogar aquellas que fueren admitidas legalmente, termino
durante el cual fueron desahogados los medios de convicción
propuestos sólo por el accionante; periodo que concluido al
igual que el de alegatos, sin que éstos se emitieran por
ninguna de las partes, por auto de fecha veintidos de agosto
del dos mil diecinueve, se tuvo al abogado autorizado por la
parte actora, exhibiendo certificado de registración expedido
por el ****** en el cual se
precisa que la propeidad objeto de la presente sentencia se
encuentra registrada a nombre de

precision que se realiza para los efectos de registro;
finalmente por auto de veintisiete (27) de agosto del dos mil
diecinueve, se ordenó el dictado de la sentencia
correspondiente, misma que hoy se dicta conforme al
siguiente orden de:

-----Considerando.-----

hasc



Primero . La parte	actora demanda s	se le declare como
propietario d	e un	inmueble
compuesto*********	*******	*******
********	*******	*******
*******	*********	******
********	******	*******
*******	******	******
********	******	******
ability I go		
*** el cual refiere es pr	ropiedad de el de	mandado según el
Instituto Registral y Cat	astral del Estado	basando su acción
en el	los	siguientes
hechos:		
"En fecha ********	********	*******************
demandado y el suscrito c	elebramos de mane	ra verbal Contrato de
Compra-Venta respecto de	el bien inmueble qu	e se identifica lineas
arriba. Ahora bien, e	s necesario pred	cisar que el dia
**********	**********	*******
************	**********se hizo del (conocimiento de dicha
compraventa, data en la c	que el ahora deman	dado dio posesión al
suscrito del citado inmueble	e, lo que se acredita	con el documento que
adjunto a la presente.		
Es preciso indicar, que	en esa época no se t	firmó la Compra-Venta
Definitiva del citado inmueb	le por encontrarse fu	era del comercio, esto
en razón de que el mismo p	ertenecía al régimen	ejidal, por tal motivo la
posesión ejercitada por el s	uscrito es de mala fe	atento a lo dispuesto

dispone:
ARTICULO 697 Es poseedor de mala fe:
I El que entra en la posesión sin titulo alguno para poseer;
II El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;
III El que sabe que su titulo es insuficiente;
IV El que sabe que su titulo 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
Sin embargo, a partir de que el bien inmueble dejó de pertenecer al
régimen ejidal y se incorporó a las reglas del derecho común, dio inicio
el termino para adquirir por prescripción positiva para encontrarse ya el
bien dentro del comercio, esto, a partir del día 04 de noviembre de
2004, pasando a ser propiedad del ahora demandado por Titulo de
Propiedad numero 3293 expedido par el
*********, precisando que dicho
titulo ampara la parcela

dando en consecuencia cancelado el régimen del inmueble como
propiedad ejidal y en consecuencia dentro del comercio.
Ahora bien, toda vez que el desconocimiento de la ley no beneficia
a ninguna persona, por tal motivo, el suscrito quien poseo el bien
inmueble motivo del presente juicio desde el día ***********, lo que
hice de mala fe, debido a que sabia que el titulo por el cual adquirí era
insuficiente ya que aunque lo obtuve del propietario, por encontrarse en
ese momento el inmueble dentro del régimen ejidal y fuera del
comercio, par tal motivo, el inicio del termino para adquirir par
prescripción lo fue el ************, data en la que el referido

por el articulo 697 del Código Civil del Estado de Tamaulipas que



inmueble se desincorporó del régimen ejidal y paso a ser propiedad de
************************ y ala techa han transcurrido mas de trece
años
Asimismo, es necesario indicar que el mencionado titulo fue
inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio en la

********, como se acredita con la
copia certificada que exhibo con la presente
De la manera relatada, el inmueble motivo de este juicio fue
adquirido por el suscrito en concepto de propietario, ha sido disfrutado y
la posesión ha sido pacifica ya que no existió violencia para tomar la
posesión del mismo, ni tampoco se ha ejercitado para conservarla par
mas de trece años
De igual forma, la posesión ha sido continua, pues nunca se ha
perturbado al suscrito de la posesi6n que actualmente mantiene en el
inmueble, ademas de que la posesión ha sido publica par estar a la
vista de todos al encontrarse el inmueble de referencia a bordo de
carretera
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 civil al ser un Juzgado Mixto según lo establecen los artículos 38 fracción II, 40, 41, 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 artículo 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 tenor del artículo 40 del al Código de Procedimientos Civiles del Estado, al instar por sí mismo 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 Titulo de numero*********, expedido por el Registro Propiedad Agrario Nacional, a favor de ***************, mismo que encuentra registrado la sección se en fecha ***********************; instrumental que siendo de naturaleza privada según lo previsto en el artículo 329 del Código Procedimental de análisis, por esta última particularidad, conforme al párrafo segundo del numeral 402 del asiste valor probatorio pleno.------ - Quinto. Propiamente en el estudio de la acción, debe decirse que la misma deviene fundada; a saber.------ - - - En primer término, conviene precisar que la parte actora bien pudo ejercer la acción proforma, ello se concluye de una interpretación integral a su demanda en conjunto con los documentos presentados, lo anterior se concluye así en virtud de que conforme al artículo 1303 del Código Civil del Estado, pudo exigir la formalidad de dicho contrato, empero como se dijo, resulta igualmente válida la acción de usucapión ejercida.------ - -- En el orden que dicho numeral refiere, conviene precisar cuáles son las condiciones que nuestro Código Civil establece para usucapir.-----

- - 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;



- - --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 trascribe.-----

ES IDÓNEA PRUEBA TESTIMONIAL. **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 de а cargo las personas propuestas,******* quienes afirmaron la identidad del predio tanto en su ubicación, como también que el lapso en que la promovente dijo ejercer la posesión, y la forma en que lo adquirió; 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 a 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, de igual forma acreditada con la Inspección Ocular realizada en fecha veintitrés de noviembre del dos mil dieciocho, cargo de **********************

- - - - 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 acorde a la fracción III del artículo 730 del Código Sustantivo deberá ser de diez años, de ahí que por ello deberá acreditarse que el promovente de este procedimiento, ejerció la posesión que interesa al menos por diez (10) años, lo cual como se dijo en 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 a pregunta catorce y quince los testigos refirieron que el actual poseedor ejerce la posesión desde mayo de mil novecientos noventa y cinco (1995), luego entonces resulta lógico que el lapso de diez (10) años fue superado en demasía, lo cual se corrobora además con el contrato de compraventa celebrado



POI			
•			

en su carácter de comprador, el cual se celebrara ante la presencia de testigos, comisariado ejidal y y jefe de vigilancia del municipio, que igualmente adquieren valor probatorio pleno acorde a lo dispuesto por los artículos 325 y 397 de la ley adjetiva civil.-----

- - - - Cabe aclarar que por lo que hace a la buena 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 trasferir 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 trasferir 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;
 - 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.



presencia del
Comi************************************

**** y ******************************
por tanto, con base a lo anterior, tenemos que su dicho se
ubica dentro de los supuestos previstos en la fracción III del
numeral 697; es decir, es poseedor de mala fe, o sin título
alguno para poseer, pues la ejerce por virtud de su incursión
al predio en cuestión, contando con un contrato de
compraventa entre particulares; elemento que si bien no
exige el Código de la Materia Civil, la propia jurisprudencia sí,
misma que enseguida se trascribe.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. **AUNQUE** LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva

de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe



acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones

meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.



efecto es disfrutada en concepto de dueño como así lo aseveraron los testigos a pregunta catorce y quince.------- - Por lo que hace a los sub 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, y del estudio de las constancias del presente juicio ellos se tienen por acreditados pues simplemente 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 autoridad registral, supuestos que el primero que se comprobó con la antes referida testimonial valorada.- - -- - - - - - - - - - - - -- - - Por otro lado, en torno al cuarto elemento consistenteen la ausencia del título de propiedad, o que este fuere extraviado o, no fuere inscribible por defectuoso, nuevamente con vista a la demanda se colige que nos ubicamos en el primer supuesto; o sea, la ausencia de título, lo que constituye un hecho negativo respecto de los cuales nuestro Código Adjetivo Civil en su artículo 274, fracción I, párrafo segundo, no exige prueba rigurosa.------ - - - 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, deberá declararse fundada la acción ejercida, 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 las principales constancias procesales ante el Notario Público que en ejecución directa designe la parte actora; y consecuentemente inscribirse ésta ante el Instituto Registral y Catastral del Estado; en la inteligencia que para dicha protocolización deberá expedirse al interesado copia certificada de las 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



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
Igualmente debe señalarse que la identidad del inmueble
en los términos que lo ofreció hacer la actora, quedo
debidamente acreditada con la pericial en topografía
desahogada en autos; de la cual quedó plenamente
justificado que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado
en la cabecera municipal de

medio de prueba al que en términos del artículo 408 del
código adjetivo civil se le confiere valor probatorio aun
cuando no se encuentra colegiada por falta de impulso
procesal del oferente, sin embargo se estima en Derecho
debidamente fundado para arribar a la conclusión que refiere;
señalando tanto los elementos técnicos empleados como la
ilustración de su desarrollo y ubicación mediante
coordenadas satelitales, anexando para su ilustración

topográfico levantamiento У placas fotográficas.------ - -- Finalmente y acorde a las prevenciones contenidas en los artículos 127, 128, 129 y 131 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, en razón de que el presente controvertido versa sobre acciones declarativas, sin que se advierta temeridad o mala fe de los litigantes, no se hace condenación en costas procesales debiendo cada parte soportar las que hubiese erogado.------- - - - 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 ----Primero. La parte actora **********acreditó los hechos constitutivos de su acción de usucapión incoada en este juicio declaratorio propiedad de en contra de ************* quienes no comparecio a juicio, y por ende no se excepciono. -----Segundo.- En consecuencia, se declara que ha operado la prescripción positiva а favor de



******* respect	o de la fracción de 2-
00-00 hectareas del	total de
**************	*********
**************	********
*************	*******
***************	*******
**************	*******
***************	*********
**************************************	con los siguientes
datos de	registro
****************	*********
***************	******
Tercero Una vez ejecutoriada la	presente sentencia,
hágase protocolización de las prin	cipales constancias
procesales ante el Notario Público que e	en ejecución designe
la parte actora; y en su oportunidad ha	ga éste entrega a la
parte interesada el respectivo testim	nonio del título de
propiedad según los trámites inherente	s a la materia tales
como su debida inscrip	ción en el
***************************************	el cual deberá
informarlo a éste Juzgado a fin de que la	a presente resolución
no quede en incertidumbre jurídica res	specto al fin de sus
trámites Cuarto No se ha	ce condena en pago
de gastos y costas a ninguna de	las partes por las

consideracion	es vertidas	s al final del	considera	ando quint	o de
éste sentencia	1				
NOTIFÍQI	JESE As	lo resolvió	y firmó la	CIUDAD	ANA
******	******	***** Jue	z de Pr	imera Insta	ancia
Mixto del Décir	mo Distrito	Judicial del E	stado, qui	en actúa c	on la
*****	******	***** Secre	taria de	Acuerdos	que
autoriza	У	da	fe		DOY
FE					

JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA MIXTO DEL DECIMO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO

SECRETARIA DE ACUERDOS

- - -- Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.-CONSTE. - - ----

El Licenciado(a) VICTORIA GARCÍA RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, 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, 4 DE SEPTIEMBRE 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 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 Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.