

Sentencia número: 58/2020.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a **diecinueve** de **febrero** de dos mil **veinte**.

Visto para resolver el expediente **774/2019**, tramitado en vía de jurisdicción voluntaria, relativo a las diligencias promovidas por ********* sobre información testimonial ad perpetuum para acreditar la prescripción positiva de bienes inmuebles; y,

Resultando.

Primero.- A través de escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este tribunal *********, a fin de promover diligencias sobre información testimonial ad perpetuum para acreditar la prescripción positiva de bienes inmuebles, localizados en este municipio; fundándose para ello en los hechos que se contienen en su solicitud, así como en la testimonial que propuso se desahogara y los documentos exhibidos en su escrito primigenio; hizo cita de los preceptos legales que consideró aplicables y concluyó con puntos petitorios.

Segundo.- Posteriormente, se admitió a trámite la solicitud de trato, se ordenó dar vista al Agente del Ministerio Público adscrito a este juzgado para que interviniera en lo que a su representación social competiera, quien no lo realizó.

Tercero.- Se ordenó citar a los testigos ofrecidos por el promovente, llevándose a cabo el desahogo de la prueba testimonial mediante la cual fue recibida la declaración de los mismos.

Cuarto.- Por último, se ordenó dictar la resolución que en derecho corresponda, la cual se emite en los siguientes términos:

Considerando

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y resolver de presentes diligencias sobre información testimonial ad

perpetuam para acreditar la posesión e inscripción de un inmueble de conformidad con los artículo 185, 192 fracción I, 195 fracciones III y VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado; así como el diverso numeral 38, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía en que se sustanció el proceso cuya resolución nos ocupa es la correcta, de conformidad con los artículos 736, 737 y 738 del Código Civil y 866, 867, 875, 876, 879 y 881 del Código de Procedimientos Civiles.

Tercero.- En la especie, ***** promueve en vía de jurisdicción voluntaria, diligencias de información ad perpetuam para acreditar la prescripción positiva de los siguientes bienes inmuebles:

A) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 02-92-66 has (dos hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y seis centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 337.00 m (trescientos treinta y siete metros), con ejido *****; al Este: en 137.32 m (ciento treinta y siete metros con treinta y dos centímetros), con *****; al Sur: en 423.50 m (cuatrocientos veintitrés metros con cincuenta centímetros), con vías del ferrocarril; y al Oeste: en 86.25 m (ochenta y cinco metros con veinticinco centímetros), con *****, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número *****, e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** , del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

b) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 00-60-58 has (cero hectáreas, sesenta áreas, cincuenta y ocho centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 121.45 m (ciento veintiún metros con cuarenta y cinco centímetros), con vías f.f.c.c., y propiedad privada; al Este: en 170.48 m (ciento setenta metros con cuarenta y ocho centímetros), con pequeña propiedad; al Sur: en 170.18 m (ciento sesenta metros con dieciocho centímetros), con Constantina Torres; y al Oeste: en 72.00 m (setenta y dos metros), con propiedad privada, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número *****, e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** , del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior, ya que como fundamento de su acción aduce, en esencia, que mediante sentencia de fecha diecinueve de marzo de dos mil trece



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

emitida por el anterior titular de este órgano jurisdiccional dentro del expediente *****, relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial ad perpetuum, promovidas por el compareciente, se decretó salvo prueba en contrario que éste desde hace veintiséis años ha tenido la posesión de dichos lotes de terreno, sin perjuicio de que un tercero adquirente acreditara su mejor derecho a poseer; por lo que posteriormente acudió a protocolizar dichas diligencias, quedando asentado mediante escritura pública número nueve mil setecientos cincuenta y siete, del protocolo a cargo del licenciado José Francisco Buerón Gracia, notario público número doscientos once con ejercicio en esta ciudad; por ende aduce que desde entonces posee dichas fincas de manera, pacífica, continua, pública de buena fe y en concepto de propietario.

Cuarto.- Para acreditar su pretensión, el promovente ofreció como medios de su intención, lo siguiente:

- Documental pública, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número nueve mil setecientos cincuenta y siete del volumen ciento noventa y siete del Protocolo a cargo del licenciado José Francisco Buerón Gracia, notario público número doscientos once, con ejercicio en este Distrito Judicial en el Estado, el cual contiene la protocolización de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre información testimonial Ad-Perpetuum contenidas en el expediente *****, radicado en el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil.
- Documental pública, consistente en la certificación de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, emitida por un funcionario del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, relativa a la inscripción de la finca número *****, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas, bajo el nombre de *****.
- Documental pública, consistente en la certificación de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece, emitida por un funcionario del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, relativa a la inscripción de la finca número *****, del municipio de Matamoros, Tamaulipas, bajo el nombre de *****.

- Documentales públicas, consistentes en dos manifiestos de propiedad expedidos por el Director de Catastro Municipal de esta ciudad, en fecha treinta de abril del año en curso, con las claves catastrales ***** y ***** relativos al terreno ubicado en el ejido ***** de este municipio, con una superficie de 02-92-66 has., (dos hectáreas noventa y dos áreas. sesenta y seis centiáreas).
- Documentales públicas, consistentes en dos manifiestos de propiedad expedidos por el Director de Catastro Municipal en fecha treinta de abril del año en curso, con las claves catastrales *****relativos al Terreno ubicado en el Ejido ***** de este municipio, con una superficie de 00-60-58 has., (cero hectáreas, sesenta áreas, cincuenta y ocho centiáreas).
- Documental pública, consiste en el oficio de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, signado por el licenciado Carlos Ballesteros Gálvez, Director de Catastro Municipal, mediante el cual informa que existen dos claves catastrales registradas a nombre del suscrito ***** , mismas que corresponden a los predios que son objeto del presente juicio.
- Documentales públicas, consistentes en recibos de pago del impuesto predial de las claves catastrales ***** y ***** , correspondientes a dos terrenos registrados a nombre de ***** , mismos que se ubican en el Ejido ***** de este municipio y tienen una superficie de 00-60-58 has., y 2-92-66 has., respectivamente.
- Documentales públicas, consistentes en las constancias F-DPE-14 No. 081/2019 y F-DPE-14 No. 081/2019, de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, suscritos por la licenciada Grecia Elizabeth Galván Posadas, Encargada del Despacho de la Dirección de Patrimonio Estatal, en los que refiere que los inmuebles con claves catastrales *****del municipio de Matamoros, con superficies de 2-92-66 Has. y 00-60-58 Has., respectivamente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- Documental pública, consistente en el plano de dos lotes de terrenos ubicados en el Ejido ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas, a la altura del Km. *** de la vía del ferrocarril Matamoros-Monterrey, uno con superficie de 2-92-66 Has. y 00-60-58 Has, elaborado y signado por el Ingeniero Eloy Garcia Céspedes, quien cuenta con cédula profesional número 6800511.
- Inspección judicial practicada en los dos lotes ubicados en el Ejido ***** del Municipio de Matamoros, Tamaulipas a la altura del kilómetro ***, de la vía del ferrocarril Matamoros-Monterrey, uno con superficie de 2-92-66 hectáreas y 00el otro con superficie de -60-58 hectáreas.

Documentos los anteriores que así exhibidos merecen valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 234, 325, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Además de los anteriores documentos, obra en autos las declaraciones de ***** y *****, las cuales son del tenor literal siguiente:

*Declaración de *****.-*

1.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR *****.
Contestó: Si.

2.- EN CASO DE CONTESTAR EN FORMA AFIRMATIVA LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO, DESDE CUANDO LO CONOCE.
Contestó: DESDE NIÑO, POR QUE TODO EL TIEMPO HE VIVIDO YO AHÍ.

3.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS.
Contestó: Si.

4.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 00-60-58 HAS.
Contestó: Si.

5.- EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA 3, QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS. Contestó: EL SEÑOR MIGUEL.

6.- EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA 4, QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL

PROPIETARIO DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 00-60-58 HAS. Contestó: EL SEÑOR MIGUEL.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO ESTA EN POSESIÓN EL SEÑOR ***** DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS. Contestó: DESDE EL AÑO NOVENTA, EL HA ESTADO EN POSESIÓN, EL PAPÁ Y TODOS ELLOS.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO ESTA EN POSESIÓN EL SEÑOR ***** DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 00-60-58 HAS. Contestó: DESDE DEL AÑO NOVENTA.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. Contestó: POR QUE YO HE VIVIDO AHÍ TODO EL TIEMPO.

DECLARACIÓN DE *****.

1.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR *****.
Contestó: SI, SI LO CONOZCO.

2.- EN CASO DE CONTESTAR EN FORMA AFIRMATIVA LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO, DESDE CUANDO LO CONOCE.
Contestó: COMO QUINCE AÑOS DE CONOCERLO Y TRATARLO.

3.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS.
Contestó: SI.

4.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DER FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 00-60-58 HAS.
Contestó: SI, TAMBIEN LO CONOZCO.

5.- EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA 3, QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS. Contestó: DESDE QUE TENGO USO DE RAZÓN SE QUE ES DE LA FAMILIA SEGUY, Y AHORA SE QUE ES DE *****.

6.- EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA 4, QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE HAS 00-60-58 HAS. Contestó: MIGUEL GERARDO IGUAL.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO ESTA EN POSESIÓN EL SEÑOR ***** DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 2-92-66 HAS. Contestó: DESDE QUE YO TENGO USO DE RAZÓN, SE QUE ES DE ESA FAMILIA.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

8.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO ESTA EN POSESIÓN EL SEÑOR ***** DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL EJIDO ***** DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS. A LA ALTURA DEL KM. *** DE LA VÍA DEL FERROCARRIL MATAMOROS-MONTERREY, CON SUPERFICIE DE 00-60-58 HAS. Contestó: DESDE QUE TENGO USO DE RAZÓN, ES DE ELLOS AHÍ.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. Contestó: PUES POR QUE ES LO QUE SE PLATICA AHI EN EL EJIDO, Y DESDE QUE CONZCO A MIGUEL SE QUE ES DUEÑO DE AHI,. AHI A TENIDO CABALLERIZAS TIENE SU FORRAJERA, TIENE ANIMALES AHÍ EN EL TERRENO, EQUIPO AGRICOLA, AHI TIENE SU EQUIPO DE TRABAJO AGRICOLA.-

Medio probatorio que tiene valor probatorio al tenor del artículo 407 de la ley procesal civil en alusión.

Quinto.- Analizada la acción ejercida por el promovente, se precisa que la misma se estima fundada. Para arribar a tal determinación, conviene apuntar en principio lo que el Código Civil para el Estado establece al respecto:

ARTÍCULO 686.- Son objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación y también el estado civil de las personas.

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 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 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 título la causa generadora de la posesión.

ARTÍCULO 716.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

ARTÍCULO 717.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741.

ARTÍCULO 718.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos.

También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 721.- La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.

ARTÍCULO 722.- Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.

ARTÍCULO 723.- Pueden adquirir por usucapión todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

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 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 736.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

ARTÍCULO 737.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

ARTÍCULO 738.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia.

Por otra parte, en el escrito inicial respecto del expediente ***** , relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial ad perpetuam, promovidas por el compareciente, que son la causa generadora de su acción, se expresó:

*"1.- Declaro bajo protesta de decir verdad que el suscrito ***** , tengo posesión desde hace 26 años en dicho inmueble fecha en que se hizo la cesión de derechos en mi favor por parte de la señora ***** , como lo acredito con*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*documental publico (sic.) en fecha 15 de Agosto de 1986, Certificado por el Licenciado HUMBERTO REYES PEREZ, Adscrito a la notaria Publica numero 44, en funciones del Notario Licenciado ERNESTO URTUSASTEGUI, DEL Volumen Noveno del Acta numero 17887, ACTA NUMERO 1.354, en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas, inmueble que describo de la siguiente manera con sus medidas y colindancias las cuales son de la siguiente manera.- El 100% de dos Terrenos en el Ejido ***** de este Municipio ubicados e vas del Ferrocarril Kilometro ***, a Monterrey a la altura del Kilometro ***, en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas, el Primero.- Con una Superficie de 2-92-66 Hs. (Dos Hectáreas, noventa y dos aéreas, sesenta y seis centiárea con las siguientes mediadas (sic.) y colindancias.- Al Norte: 337.00 Metros con el ejido *****; Al sur 423.50 Metros con vías del ferrocarril; Al este 137.32 Metros con *****; Al oeste 86.25 Metros con *****; El Segundo.- Con una Superficie de 2-92-66 (Dos Hectáreas, noventa y dos aéreas, sesenta y seis centiárea con las siguientes mediadas (sic.) y colindancias.- Al Norte: 121.45 Metros con el con (sic.) Vías del Ferrocarril. Al sur 170.18 Metros con *****. Al este 107.48 Metros con Pequeña Propiedad. Al oeste 86.25 Metros con propiedad privada. 2.- Mediante Sesión de Derechos Privada de fecha 15 de Agosto de 1986, Certificado por el Licenciado HUMBERTO REYES PEREZ, Adscrito a la Notaria Publica numero 44, en funciones del Notario Licenciado ERNESTO URTUSASTEGUI, DEL Volumen Noveno del ACTA NUMERO 17887, ACTA NUMERO 1.354, en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas.”*

Sobre el particular y no obstante que en líneas subsecuentes se hará el correspondiente análisis sobre el asunto que por medio de la presente resolución se decide, debe destacarse que el promovente acredita que mediante sentencia de fecha diecinueve de marzo de dos mil trece emitida por el anterior titular de este órgano jurisdiccional dentro del expediente *****, relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial ad perpetuam, promovidas por el compareciente, se decretó salvo prueba en contrario que éste desde hace veintiséis años ha tenido la posesión de dichos lotes de terreno en virtud de la cesión de derechos que refirió; por ende resulta innegable que la posesión que se detenta respecto del bien inmueble objeto de estas diligencias, es de buena fe; y, obviamente, constituye un justo título. Tiene aplicación, en apoyo a lo anterior, lo siguiente:

<i>Tesis: III.1o.C. J/6</i>	<i>Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta</i>	<i>Novena Época</i>	<i>204375 11 de 22</i>
<i>Tribunales Colegiados de Circuito</i>	<i>Tomo II, Septiembre de 1995</i>	<i>Pag. 475</i>	<i>Jurisprudencia (Civil)</i>

Tomo II, Septiembre de 1995

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO. *El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el Juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.*

<i>Tesis: VI.3o.29 C</i>	<i>Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta</i>	<i>Novena Época</i>	<i>20***8 10 de 22</i>
<i>Tribunales Colegiados de Circuito</i>	<i>Tomo III, Marzo de 1996</i>	<i>Pag. 1041</i>	<i>Tesis Aislada(Civil)</i>

Tomo III, Marzo de 1996

USUCAPION. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION, PUEDE ACREDITARSE CON UN TITULO CON APARIENCIA DE SER OBJETIVAMENTE VALIDO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). *En términos de los artículos 1152 y 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, la persona que plantea la usucapión, expresando la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia de su título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, el cual por su propia naturaleza debe ser traslativo de dominio, como la compraventa, donación, permuta, etc. Ahora bien, si la citada legislación sustantiva civil, permite adquirir por usucapión al poseedor que tiene un título subjetivamente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es objetivamente válido; lo anterior, en observancia al principio lógico jurídico que dice: "El que puede lo más, puede lo menos". Es cierto que si el actor en un juicio de usucapión tiene un título perfecto, carecería de sentido el ejercicio de tal acción; sin embargo, cuando se exhibe un título que en apariencia es objetivamente válido, el juzgador no puede por este solo hecho declarar improcedente la acción, puesto que la ley sólo exige que el demandante pruebe la causa generadora de la posesión, no pudiendo en consecuencia aquél desestimar la acción por no encontrar vicio alguno en el título, máxime si se considera que existen vicios que no pueden detectarse por la sola lectura del documento. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

En ese orden de ideas, debe establecerse que el concepto de propietario a que apunta la fracción I del artículo 729 del Código Civil, comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aun 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 menester de demostrar dichos extremos es esencial en este caso.

Por lo que, ante ese contexto, se infiere que la mencionada expresión “en *concepto de propietario*” no tiene la connotación de que el poseedor debe 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 misma intención se acredite con la realización de una serie de hechos que lleven a la idea a todos, que su comportamiento es de un propietario a título personal.

Pero no es suficiente la intención de poseer como dueño ni la acreditación de que el poseedor es el dominador de la cosa, pues, es menester que, atento a lo que previene dicho precepto legal 729 sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario de la cosa poseída puede producir la usucapión; 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 696 del Código Civil, el título suficiente para poseer se revela como la causa generadora de la posesión, que además, no debe entenderse solo 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 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 su 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 autorización de retener una cosa para ejecutar los actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de situaciones que de facto le permite detentar la cosa.

Sobre el tópico, ya la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la se que deriva la tesis de jurisprudencia 1A./J 125/2010, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, pagina número 101, de rubro: *“Prescripción Positiva. Requisitos que deben acreditarse para su procedencia (Legislación del Estado de Sonora)”*, estableció que la prescripción adquisitiva (positiva) es un medio de adquirir el dominio a mediante la posesión que es pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que se señale la ley; así mismo en esa máxima 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 del poseedor originario que es el que puede usucapir.

Destacó que la posesión originaria puede ser justa o jurídica, es decir, la que tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o un 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 los vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad, pero que puede producir la prescripción positiva; por lo que, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó (cinco años, atentos 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 condujo, entre otras, a la siguiente vertiente:

“Sí 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.”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Por lo cual, cabe decir, que los requisitos necesarios para adquirir un bien inmueble a través de la figura jurídica de usucapión, en la temporalidad de cinco años, cuando se poseen de buen fe, a que hacen alusión los artículos 729 y 730, fracción I, del Código Civil para el Estado se encuentran plenamente acreditados.

Así se considera, debido a que la invocación que se hace respecto de la cesión de derechos a favor del promovente por parte de ***** en el antecedente relativo al escrito inicial sobre las diligencias para acreditar tal posesión, cuya protocolización sea referido se estima suficiente para determinar fundada la acción de prescripción ejercida, pues como ya se ha dejado explicado, tales constancias son aptos para constituir la causa generadora de su posesión; por ende se ubica en la hipótesis prevista en el numeral 738, cuya literalidad es la siguiente:

ARTÍCULO 738.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia.

Pues además se advierte que la posesión que se detenta cumple con las características establecidas en los numerales 729 y 730 del código civil, es decir adquirida y disfrutada en concepto de propietario; pacífica, continua y pública; extremos que en opinión del suscrito juzgador se acreditan con los testimonios ofrecidos para ello.

En lo concerniente a que tal posesión sea pacífica, habrá que remitirse a lo establecido por el numeral 716 de la ley civil local que establece que es pacífica aquella posesión que se adquiere sin violencia; lo que se actualiza en el caso que nos ocupa, ya que la posesión aludida se adquirió a través de una cesión de derechos .

Tocante a la continuidad de la posesión debe señalarse que atendiendo a lo previsto por el numeral 717 de la codificación invocada, la que detenta el compareciente, de acuerdo a las constancias de autos, no ha sido interrumpida por alguna de las causales establecidas en el diverso artículo 741.

Respecto a la publicidad de la posesión hecha valer, se estima colmada con las declaraciones vertidas por los testigos respectivos en cuanto a que a éstos les consta que su presentante es quien posee el bien inmueble objeto de este juicio.

Por lo que hace a la temporalidad, la misma está satisfecha en exceso, pues el lapso de cinco años, que es común, para la hipótesis prevista tanto en el la fracción I, como en la II del numeral 730 de la legislación civil del Estado, se colma en exceso, considerando que su posesión data desde hace veintiséis años, aunque fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral en el Estado desde hace más cinco años.

Por lo anterior, es notorio que el promovente han acreditado los requisitos necesarios para adquirir por usucapión; luego, ante la satisfacción de dichos requisitos, procede declarar fundada la solicitud sobre prescripción positiva, promovida por *****; y por ende, de acuerdo a lo previsto en la causa en que funda su posesión debe precisarse que se ha convertido en propietario de los siguientes bienes inmuebles:

A) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 02-92-66 has (dos hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y seis centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 337.00 m (trescientos treinta y siete metros), con ejido *****; al Este: en 137.32 m (ciento treinta y siete metros con treinta y dos centímetros), con *****; al Sur: en 423.50 m (cuatrocientos veintitrés metros con cincuenta centímetros), con vías del ferrocarril; y al Oeste: en 86.25 m (ochenta y cinco metros con veinticinco centímetros), con *****, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número *****, e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

b) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 00-60-58 has (cero hectáreas, sesenta áreas, cincuenta y ocho centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 121.45 m (ciento veintiún metros con cuarenta y cinco centímetros), con vías f.f.c.c., y propiedad



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

privada; al Este: en 170.48 m (ciento setenta metros con cuarenta y ocho centímetros), con pequeña propiedad; al Sur: en 170.18 m (ciento sesenta metros con dieciocho centímetros), con *****; y al Oeste: en 72.00 m (setenta y dos metros), con propiedad privada, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número ***** , e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** , del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

Asimismo, deberá ordenarse que se realice ante el notario público de la elección del promovente la protocolización correspondiente, a efecto de que esta le sirva como título de propiedad y, hecho que sea lo anterior, deberá ordenársele al Instituto Registral y Catastral de esta ciudad, con sede en esta ciudad su inscripción, tal y como lo ordena el numeral 737 de la codificación sustantiva civil.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

Resuelve:

Primero.- Al haberse acreditado la usucapión, resultaron fundadas las diligencias sobre información testimonial ad perpetuam promovidas por ***** para **acreditar la prescripción positiva de** los siguientes bienes inmuebles:

A) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 02-92-66 has (dos hectáreas, noventa y dos áreas, sesenta y seis centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 337.00 m (trescientos treinta y siete metros), con ejido *****; al Este: en 137.32 m (ciento treinta y siete metros con treinta y dos centímetros), con *****; al Sur: en 423.50 m (cuatrocientos veintitrés metros con cincuenta centímetros), con vías del ferrocarril; y al Oeste: en 86.25 m (ochenta y cinco metros con veinticinco centímetros), con ***** , inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número ***** , e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** , del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

b) Terreno rustico ubicado en el ejido ***** de este municipio, cerca del ferrocarril km *** a Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 00-60-58 has (cero hectáreas, sesenta áreas,

cincuenta y ocho centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 121.45 m (ciento veintiún metros con cuarenta y cinco centímetros), con vías f.f.c.c., y propiedad privada; al Este: en 170.48 m (ciento setenta metros con cuarenta y ocho centímetros), con pequeña propiedad; al Sur: en 170.18 m (ciento sesenta metros con dieciocho centímetros), con *****; y al Oeste: en 72.00 m (setenta y dos metros), con propiedad privada, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas como finca número *****, e inscrito en la Dirección de Catastro Municipal actualmente con la clave ***** , del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

Segundo.- Se declara judicialmente que ***** , adquirió la propiedad de los bienes inmuebles referidos en el punto resolutivo anterior.

Tercero.- Se ordena que se realice ante el notario público de la elección del promovente la protocolización correspondiente, a efecto de que esta le sirva como título de propiedad; y, hecho lo anterior, deberá ordenarse su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuó asistido de la Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da fe.

Juez

Lic. Gastón Ruiz Saldaña.

Secretaria de Acuerdos

Lic. Claudia Patricia Escobedo Jaime.

Enseguida se publicó y fijó en la lista del día en el expediente 774/2019.

Conste.

L'GRS/L'CPEJ/L'JINV.

El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (58) dictada el (MIÉRCOLES, 19 DE FEBRERO DE 2020) por el JUEZ, constante de 17) fojas útiles. Versión



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.