



Sentencia número: 161/2022

Ciudad Victoria, Tamaulipas; veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **3142/2019**, relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio, promovido por *********, en contra de *********, así como la reconvencción sobre prescripción positiva o declaratoria de propiedad, la cual fuera interpuesta por la demandada principal, en contra de la actora prístina.

Resultando.

Primero. Mediante escrito y anexos presentados ante la oficialía común de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado de Tamaulipas, el cinco de noviembre del año dos mil diecinueve, el actor principal compareció a demandar la acción reivindicatoria, contra *********, fundándose en los hechos y consideraciones que estimó oportunos, reclamando además las siguientes prestaciones:

a).- Que se declare por sentencia firme que soy propietario de un predio urbano con una superficie de 119.00 m², con las siguientes medidas y colindancias, al noreste en 13.79 metros con lote 18, al sureste en 08.86 metros con lote 02, al suroeste en 13.02 metros con lote 20 y al noroeste en 08.80 metros con calle sin nombre, el cual se ubica en la manzana 06 lote 19 de la colonia Ampliación Tamaulipas, y que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio bajo los siguientes datos, sección I, número 3245, legajo 4-065, de fecha 03/06/2005, de este municipio de Ciudad Victoria Tamaulipas, bajo certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral, bajo los

siguientes datos FINCA NÚMERO 111192 ubicado en el municipio de Victoria Tamaulipas de fecha 12 de marzo del 2019.

b).-Que se ordene el desalojo de su propiedad inmueble el cual tiene una superficie de 119.00 metros con la siguientes medidas y colindancias, al noroeste en 13.79 metros con lote 18, al sureste en 08.86 metros con lote 02, al suroeste en 13.02 metros con lote 02 y al noroeste en 08.80 metros con calle sin nombre, el cual se ubica en la manzana 06 lote 19, de la colonia Ampliación Tamaulipas, de esta ciudad capital.

c).- El pago de los gastos y costas que ocasione la tramitación del presente juicio.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano de la jurisdicción, misma que se admitió a trámite mediante proveído de seis de diciembre de dos mil diecinueve, en el que se radicó con el número de expediente **3142/2019**, ordenándose el emplazamiento a la demandada, mismo que tuvo verificativo el diecisiete de noviembre del año dos mil veinte.

Mediante escrito presentado el diez de marzo de dos mil veintiuno, compareció *********, a oponer las excepciones y defensas que estimó conducentes; asimismo, ejerció en vía de reconvenición la acción declaratoria de propiedad, en contra de *********, reclamando las siguientes prestaciones:

a) Que por sentencia judicial se declare que se ha consumado a mi favor la usucapión o prescripción positiva respecto del bien inmueble descrito líneas anteriores, por haber transcurrido el tiempo necesario para prescribir o adquirir, además de haber realizado dentro del mismo las mejoras y construcciones para hacerlo un lugar habitable, inmueble que se identifica como Finca 111192 del Municipio de Victoria, con un total de 119.00 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Manzana 6, Lote 19 de la colonia Ampliación Tamaulipeca (Pepenadores), Noreste 13.79 metros con Lote 18; Sureste 8.86 metros con Lote 2;



Suroeste 13.02 metros con Lote 20; Noroeste 8.80 metros con calle Guerrero, es decir, calle Vicente Guerrero entre 15 y 16 ceros. Clave Catastral 010116433002.

*B) Como consecuencia de lo anterior se decrete de manera judicial la cancelación de la inscripción o inscripciones que existen anotadas en el documento que consta a nombre de ***** , respecto de la Finca 111192 de este Municipio, en el del Instituto Registral y Catastral del Estado.*

c) La inscripción respectiva a mi favor en el Instituto Registral y Catastral del Estado, en relación a la posesión demostrada en autos con respecto del inmueble precitado con antelación.

d) El pago de gastos y costas judiciales erogados por la tramitación del presente juicio reconvenido.

Tercero. Notificada que fue la demandada reconvenida, el veinte de enero de dos mil veintiuno, compareció ***** a oponer las excepciones que consideró oportunas.

Posteriormente el quince de febrero del multicitado año, se abrió el juicio a pruebas por el término común de cuarenta días, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar las que se hubieren admitido.

Luego de que fuera fenecida la etapa probatoria y sin mediar alegatos de las partes, el cuatro de mayo de dos mil veintidós, se citó a las partes para oír la sentencia correspondiente, a cuya emisión se procede llegado el momento, bajo el tenor del siguiente.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por la actora principal es la correcta, acorde al dispositivo 626 del código procesal civil; así como por el reconvencionista, de conformidad con el artículo 619 de igual codificación.

***ARTÍCULO 626.-** Los juicios sobre reivindicación se ventilarán en la vía ordinaria, teniendo aplicación, además, las reglas de este Capítulo.*

***ARTÍCULO 619.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

Tercero. Metodología del estudio de las acciones demandadas. Por cuestión de técnica jurídica se estudiará en primer lugar la acción de usucapión ejercida por *********, pues de resultar probada, traería como consecuencia que no



se tenga por satisfecho el primero de los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria ejercida por *********, lo que tornaría improcedente ésta, resultando innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al poseedor que la alega y, por ende, desaparecería el derecho del que intenta que se le reconozca mejor derecho para poseer.

Lo antes expresado encuentra apoyo en la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en la Novena Época, con número de registro 183370, de texto y rubro siguiente:

USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.

Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

Cuarto. Estudio acción reconvencional. Para la procedencia de la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester acreditar los elementos siguientes:

a). Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la causa generadora de la posesión; y,

b). Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre de propio, de manera pública, pacífica continua, de buena o mala fe, según sea el caso. :

Elementos que por constituir condiciones o requisitos, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe analizar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la contraparte en vía de excepción.

La autora de la reconvención, refirió que desde el mes de mayo del año dos mil nueve, entró en posesión del bien inmueble identificado como Manzana 6 Lote 19, número 304 de la colonia Ampliación Tamaulipas (Pepenadores), ya que el bien había sido entregado por la C. *********, quien era tía del papá de sus hijos.

Manifestó que desde dicha temporalidad ha vivido con sus hijos en el bien, realizando diversas modificaciones estructurales en el inmueble, afirmando tener la posesión de forma pacífica, continua y pública.

A fin de justificar la acción declaratoria de propiedad o prescripción positiva, la actora reconvencional ofertó y fue desahogado el siguiente material probatorio.



1. Documentales.

- a) Contrato de compraventa de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, celebrado en favor del demandado reconvencional *****.
- b) Certificado de la Finca 111192 del Municipio de Victoria.
- c) Credencial de elector de la autora de la demanda reconvencional.
- d) Citatorio de fecha nueve de agosto de dos mil doce, realizado por el Titular de la Agencia Primera del Ministerio Público de Protección a la Familia.
- e) Registro de nacimiento del menor C.I.L.A.
- f) Cuatro constancias emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.
- g) Cuatro constancias médicas emitidas por la Secretaría de Salud.
- h) Cinco constancias de beca, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.
- i) Cuatro recibos por el consumo de energía eléctrica.

Documentales que se valoran conforme lo dispone el numeral 397, 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

2. Informes.

- a) A cargo de la Comisión Federal de Electricidad, mismo que fue rendido mediante oficio CFE 3.321.-B 2232/2022 de fecha tres de febrero de dos mil veintidós.
- b) A cargo del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, mismo que fue rendido por oficio DJSP/SBAL/DJA/0191/2022 de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

Pruebas que se valoran conforme lo establece el artículo 412 de la ley adjetiva civil del Estado.

3. Testimoniales.

Mismas que fueron desahogadas el día ocho de abril del año dos mil veintiuno; a continuación se transcriben los atestes.

*******, quien se identifica con Credencial del INE FOLIO 1989719284, de 49 años de edad, soltera, ocupación empleada domestica, originaria de Llera, Tamaulipas, es pariente por consanguinidad, no; empleado del que lo represente, no; tiene con el sociedad, no; tiene interes directo o indirecto en el pleito, no; si es enemigo intimo de los litigantes, no;.

PREGUNTAS.

1.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.

R= SI, LA CONOCZO.

2.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ARTURO ALEJOS MARTINEZ.

R= NO, NO LO CONOZCO.

3.- DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA SEÑORA KARLA ESTHER ALMEN DEL VALLE.

R= SI, SI LA CONOZCO.



4.- DIRA EL TESTIGO, RESPECTO DE LA RESPUESTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR, PORQUE LOS CONOCE.

R= LA CONOZCO PORQUE ES VECINA MIA.

5.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y CONOCE EL DOMICILIO DE LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.

R= SI, LA CONOZCO 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204, DE LA COLOPLIACION (PEPENADORES).

6.- DIRA EL TESTIGO PORQUE SABE Y CONOCE EL DOMICILIO DE LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.

R= PORQUE SOY VECINA DEL MISMO DOMICILIO.

7.- DIRA EL TESTIGO CUAL ES SU DOMICILIO ACTUAL Y DESDE CUANDO LO HABITA.

R= 15 Y 16 CEROS GUERRERO NUMERO 3204, COLONIA (PEPENADORES), HACE MAS DE 10 AÑOS.

8.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCIO A LA ANTIGUA DUEÑA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= SI, SE LLAMABA LA SEÑORA JULIA.

9.- DIRA EL TESTIGO EN RELACION A LA RESPUESTA DADA EN LA PREGUNTA PROXIMA ANTERIOR QUE FUE O PASO CON LA DUEÑA DE INMUEBLE AL QUE SE HACE REFERENCIA.

R= ELLA FACLLECIO.

10.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y PUEDE DESCRIBIR LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE AL QUE SE HACE REFERENCIA EN LAS DOS PREGUNTAS PROXIMAS ANTERIORES (NUMERO 8 Y 9).

R= EN EL INMUEBLE HABIA UN CARTITO CHIQUITO Y SU PUETA ERA DE MADERA Y LA VENTANA TAMBIEN Y AHORITA ELLA AMPLIO OTRO CUARTITO Y OTRO QUE TIENE EMPEZADO.

11.- DIRA EL TESTIGO, SI SABE EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE TIENE EL USO, GOCE Y DISFRUTE DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= LA SEÑORA KARLA.

12.- DIRA EL TESTIGO, EN RELACION A LA RESPUESTA ANTERIOR, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA PERSONA QUE MENCIONA, USANDO COMO DUEÑA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.
R= MAS DE DIEZ AÑOS, VIENDO LA SEÑORA KARLA.

13.- DIRA EL TESTIGO SI SABE QUIEN Y DESDE CUANDO CONSTRUYO LA VIVIENDA EDIFICADA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.
R= EL CUARTITO QUE ESTABA PRIMERO, HACE MAS DE 20 AÑOS.

14.- DIRA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHOR= VIVE EN LA COLONIA AMPLIACION PEPEÑADORES NUMERO 3208 Y QUE ES VECINA DE LA SEÑORA KARLA.

***** EDAD 67 AÑOS ESTADO CIVIL *****
DOMICILIO 14 CEROS ALLENDE Y ABASOLO NUMERO 3065, OCUPACION JUBILADO SI ES PARIENTE POR CONSANGUINEIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES NO, SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO REPRESENTA NO, NADAMAS SOMOS VECINOS, SI TIENE INTERES DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO, NO, NO TENGO INTERES EN NADA; SI ES AMIGO INTIMO O ENEMIGO DE LOS LITIGANTES, NO, PARA NADA;

PREGUNTAS.

1.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.
R= SI, SI LA CONOZCO.

2.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ARTURO ALEJOS MARTINEZ.
R= NO, NO LO CONOZCO.

3.- DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA SEÑORA KARLA ESTHER ALMEN DEL VALLE.
R= YO TENGO MUCHO DE CONOCERLA, CASI LOS VEINTE AÑOS DE CONOCERLA.

4.- DIRA EL TESTIGO, RESPECTO DE LA RESPUESTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR, PORQUE LOS CONOCE.
R= LA CONOZCO BIEN PORQUE YO VIVIA AHI ANTES EN EL 15 CEROS GUERRERO Y BRABO MUCHOS AÑOS.



5.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y CONOCE EL DOMICILIO DE LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.

R= EL 15 Y 16 CEROS GUERRERO, COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES).

6.- DIRA EL TESTIGO PORQUE SABE Y CONOCE EL DOMICILIO DE LA SEÑORA KARLA ESTHER ALEMAN DEL VALLE.

R= PORQUE AHI VIVIAMOS ASI A LADITO Y VECINOS HACIA LA ESQUINA Y VIVO A LA VUELTA.

7.- DIRA EL TESTIGO CUAL ES SU DOMICILIO ACTUAL Y DESDE CUANDO LO HABITA.

R= 14 CERS ALLENDE Y ABASOLO LA CALLE ESTEFANIA CASTAÑEDA, AHI LA CONOCEN POR CATORC CEROS ALLEND EY ABASOLO.

8.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCIO A LA ANTIGUA DUEÑA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= ANTES ERA MI MAMA LA DUEÑA DE AHI MAS QUE ELLA SE LO DONO A ELLA A KARLA, MI MAMA ERA LA QUE TENIA EL TERRENO ESE Y ELLA E LO DONO A ELLA.

9.- DIRA EL TESTIGO EN RELACION A LA RESPUESTA DADA EN LA PREGUNTA PROXIMA ANTERIOR QUE FUE O PASO CON LA DUEÑA DE INMUEBLE AL QUE SE HACE REFERENCIA.

R= MI MAMA FALLECIO Y ELLA ESTA VIVIENDO AHI KARLA.

10.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y PUEDE DESCRIBIR LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE AL QUE SE HACE REFERENCIA EN LAS DOS PREGUNTAS PROXIMAS ANTERIORES (NUMERO 8 Y 9).

R= ANTES ESTABA UNA CASITA DE PALMA PERO YA DE LA SEÑORA CON LA QUE ESTA CONSTRUYERON 2 CUARTITOS CON LA SEÑORA QUE ESTA AHI VIVIENDO.

11.- DIRA EL TESTIGO, SI SABE EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE TIENE EL USO, GOCE Y DISFRUTE DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= KARLA ESTHER.

12.- DIRA EL TESTIGO, EN RELACION A LA RESPUESTA ANTERIOR, SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA PERSONA QUE MENCIONA, USANDO COMO DUEÑA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= YA TIENE COMO UNOS 11 O 12 AÑOS PORQUE ANTES ELLA ESTABA CASADA CON UN SOBRINO MIO Y AHI SE FUERON AHI A VIVIR.

13.- DIRA EL TESTIGO SI SABE QUIEN Y DESDE CUANDO CONSTRUYO LA VIVIENDA EDIFICADA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.

R= LO QUE PASA ES QUE COMO YO VIA ASI A LA VUELTA Y ERA VECINO Y ME CASE Y RETIRE DE AHI.

DIRA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO,ES DECIR, PORQUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA MANIFESTADO.

R= LO QUE PASA ES QUE COMO ERA VECINO DE AHI, POR LA CONOCI MUCHO TIEMPO, POR ESO DIGO YO QUE ES CIERTO LO QUE ESTOY DICHIENDO.

Prueba que se valora conforme lo establece el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

4. Pericial en Construcción.

A cargo del Ingeniero *********, la cual previos trámites conducentes determinó el valor del bien inmueble y el tiempo aproximado de la construcción.

Destacando que la parte contraria se conformó con dicho dictamen pericial.

Prueba que se valora según lo mandata el numeral 408 de la ley procesal civil del Estado.

5. Instrumental de actuaciones



6. Presuncional legal y humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les reconoce valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal adjetivo.

Una vez expuesto lo anterior, se procede al análisis de los elementos de la acción, mismos que ya fueron señalados en párrafos anteriores.

Respecto al primero de ellos, consistente en el justo título para poseer el bien a usucapir (causa generadora de la posesión), la actora reconvenzional señaló que el bien se lo entregó la difunta *****.

Sin embargo, del cúmulo probatorio desahogado en autos **no se probó dicho acto contractual (donación)**, ya que los testigos nada refirieron respecto a la supuesta donación, siendo que debía justificarse de forma fehaciente la misma.

A continuación se transcribe lo relacionado a como entró en posesión la actora reconvenzional.

Nombre	Respuesta a la pregunta Directa 8 <i>8.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCIO A LA ANTIGUA DUEÑA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 Y 16 CEROS GUERRERO, NUMERO 3204 DE LA COLONIA AMPLIACION TAMAULIPAS (PEPENADORES) DE ESTA CIUDAD.</i>
Milton Benjamín Soto Pérez	<i>R= SI, SE LLAMABA LA SEÑORA JULIA.</i>

José Alfredo Hernández Ramírez.	R= ANTES ERA MI MAMA LA DUEÑA DE AHI MAS QUE ELLA SE LO DONO A ELLA A KARLA, MI MAMA ERA LA QUE TENIA EL TERRENO ESE Y ELLA E LO DONO A ELLA.
---------------------------------	---

Por tanto, si únicamente un testigo dijo que se había donado, empero, no señaló cuando fue la misma, resulta inconcuso que no se acredita el primer elemento de la acción, pues era necesario que se justificara el contrato referido por la C. *********; a fin de robustecer lo antes dicho, se cita por analogía la tesis de la Novena Época con número de registro 164273 de rubro y texto siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De una interpretación armónica de los artículos [806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León](#) se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral [1173](#) de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo [223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#). Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba



testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO

Reiterando que era una auténtica carga adjetiva y sustantiva el justificar la causa generadora de la posesión, aún y cuando se pudiera actualizar la prescripción positiva de mala fe, tal y como así lo enseña y mandata la jurisprudencia de la Undécima Época con número de registro 2024394.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante

dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión. PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Bajo tales consideraciones deberá declararse infundada la acción de prescripción adquisitiva o declaratoria de propiedad incoada por *********, en contra de *********, al no haberse acreditado el primer elemento de la acción, resultando innecesario el estudio del segundo elemento, así como la defensa opuesta por el demandado reconvenicional.



Quinto. Estudio acción principal. Procede ahora, el análisis de la acción reivindicatoria (principal) ejercida por ***** , en contra de ***** .

Al efecto, conviene apuntar que la acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual le asiste la propiedad, y su consecuencia es declarar que el actor tiene un dominio sobre ella y que el demandado se lo entregue.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 624 del código adjetivo civil, para que proceda dicha acción, es menester del demandante acreditar los siguientes elementos:

- a) *La propiedad de la cosa que reclama;*
- b) *La posesión por el demandado de la cosa perseguida;*
- c) *La identidad de la cosa.*

Precisados los requisitos de la acción reivindicatoria, debe decirse que la autora de la misma demandó las prestaciones descritas en el resultando segundo de este fallo, bajo el argumento de que era el legítimo propietario del bien inmueble urbano con una superficie de 119.00 m², con las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 13.79 metros con lote 18, al sureste en 08.86 metros con lote 02, al suroeste en 13.02 metros con lote 20 y al noroeste en 08.80 metros con calle sin nombre, el cual se ubica en la manzana 06, lote 19, de la colonia Ampliación Tamaulipas

Dicha cuestión la acreditó con el contrato de compraventa de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, celebrado entre el accionante principal y el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, mismo que fue debidamente ratificado ante la fe del Notario Público 140 con ejercicio en esta ciudad e inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Documento que ampara el título de propiedad de la cosa reclamada, resultando idóneo para probar el primer elemento de procedencia de la acción ejercida; mismo que merece pleno valor probatorio de conformidad a los artículos 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, relacionado con el diverso 1653 párrafo tercero del Código Civil del Estado.

Por otra parte, tocante a la posesión por la demandada ***** de la cosa perseguida, así como el elemento relativo a la identidad de la misma, se encuentra satisfecho en virtud de que tal demandada en su escrito de demanda aceptó la posesión e identidad del bien, tan es así que intentó usucapirlo a título de contraderecho (reconvención).

Además, que con la acción reconvencional de prescripción positiva opuesta por la C. ***** , debe entenderse que ambas pretensiones (demanda y contrademanda) tratan del mismo inmueble; lo anterior, se confirma con el contenido (a



contrario sensu) de la tesis localizable en la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el número de registro 220640 de rubro y texto siguiente:

REIVINDICACION, PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO OBJETO DE LA, NO ES NECESARIA LA PRUEBA PERICIAL, SI SE OPUSO LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION O SE HIZO VALER COMO RECONVENCION.

Es intrascendente que no se haya demostrado la identidad del predio objeto de la acción reivindicatoria con la prueba pericial, si el demandado opuso la excepción de prescripción adquisitiva o la hizo valer como reconvención.

Máxime que fue desahogada la prueba confesional a cargo de la demandada, en la cual reconoció haber invadido el bien inmueble propiedad de *****.

A continuación se procede al estudio de las excepciones opuestas por la demandada de origen, mismas que se citan a continuación:

*I.- Opongo la excepción DE FALTA DE DERECHO Y ACCIÓN intentada en mi contra, por el C. ***** para demandarme la acción y prestación que alude, dado que estas jamás de han actualizado como se acreditará oportunamente. Ya que como lo expuse en este líbello, la suscrita demostraré que la posesión ejercida sobre el inmueble en cuestión ha sido pública, pacífica, continua, a título de dueño y por lo tanto opera en mi favor la posesión legal del inmueble referido.*

II.- Opongo también en contra de la acción ejercida, la excepción y defensa de AMBIGÜEDAD Y OSCURIDAD EN LA DEMANDA, puesto que el ahora demandante en ningún momento manifiesta que haya tenido en posesión el inmueble referido y más aún menciona que en el 2016 se enteró de que le habían invadido su propiedad, cuando fue hasta

el año 2019 que obtuvo las escrituras respectivas del mismo.

III.-Por último opongo igualmente la excepción y defensa consistente en todos aquellos datos que se deriven de los autos y que sean favorables para los derechos e interés del suscrito.

Excepciones que resultan infundadas.

Por lo que hace a la primera de ellas, se llega a la conclusión que la misma deviene a todas luces infundada, ya que no acreditó de forma alguna ser posesionario con las cualidades que la ley exige para la prescripción positiva de los bienes inmuebles, tal y como quedó precisando en el considerando cuarto del presente fallo, por ende no generan derecho alguno sobre el predio en disputa.

En lo que respecta a la segunda, también se califica de infundada, puesto que el autor de la demanda principal cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ya que los hechos en que funda su petición son narrados suscintamente, con claridad y precisión, describiendo circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como los fundamentos de derecho; aunado a que acompañó los documentos y copias que el numeral 248 de la citada legislación establece, siendo irrelevante que se hubiere convertido en propietario después de que la demandada entrara en el inmueble.



Por otro lado, debe decirse que el actor cumplió con todos los requisitos que la ley exige para la procedencia de la acción reivindicatoria, al haber justificado con documento idóneo (escritura de compraventa) ser el propietario del inmueble a reivindicar; la posesión del demandado respecto del bien; y que el predio del cual es dueño coincide con aquel que tiene en posesión, no existiendo duda alguna de que se trata del mismo bien.

Sexto. Determinación. Fijados los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, en relación con los hechos de la demanda y las pruebas ofertadas, y ante la improcedencia de la excepción opuesta por la demandada principal, aunado a lo infundado de la acción de prescripción adquisitiva, se concluye por esta autoridad sentenciadora acerca de la procedencia del juicio ordinario civil que nos ocupa en cuanto a la reivindicación del inmueble señalado, pues, se probó: con la documental pública exhibida, la propiedad de la parte actora respecto del inmueble reclamado; la posesión del demandado en el inmueble y, la identidad del bien.

En consecuencia, procede declarar que *********, es, en este momento histórico, legítimo propietario del bien inmueble urbano con una superficie de 119.00 m², con las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 13.79 metros con lote

18; al sureste en 08.86 metros con lote 02; al suroeste en 13.02 metros con lote 20 y al noroeste en 08.80 metros con calle sin nombre, el cual se ubica en la manzana 06 lote 19 de la colonia Ampliación Tamaulipas, el cual se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, como Finca número 111192 del Municipio de Victoria; condenándose a la C. *****, a la reivindicación y entrega física a favor de *****, del referido inmueble, junto con toda las mejoras que el mismo contenga, debiendo dictarse en su momento las órdenes necesarias para tal efecto, en conformidad con el ordinal 661, de la ley del proceder civil local.

En contrasentido, y tal como ya se había adelantado, deberá declararse infundada la acción de prescripción adquisitiva ejercida, al no acreditarse el primero de los elementos de la misma, por lo que deberá condenársele al autor de esa acción, al pago de gastos y costas en favor del enjuiciante prístino, previa regulación en vía incidental, y en etapa ejecutiva de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 112 y 113, del código adjetivo civil vigente en la entidad, **se resuelve:**



Primero. ***** , demostró los hechos constitutivos de la acción principal, mientras que la C. ***** , no probó sus excepciones.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción reivindicatoria promovida por ***** , contra ***** .

Tercero. No ha procedido y se declara infundada la acción de usucapión o prescripción adquisitiva promovida por ***** , en contra de ***** .

Cuarto. Se declara que ***** , es, en este momento histórico, el legítimo propietario del bien inmueble urbano con una superficie de 119.00 m², con las siguientes medidas y colindancias, al noreste en 13.79 metros con lote 18, al sureste en 08.86 metros con lote 02, al suroeste en 13.02 metros con lote 20 y al noroeste en 08.80 metros con calle sin nombre, el cual se ubica en la manzana 06 lote 19 de la colonia Ampliación Tamaulipas, el cual se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, como Finca número 111192 del Municipio de Victoria.

Quinto. Se condena a la C. ***** , a la reivindicación y entrega física a favor de ***** , del inmueble descrito en el resolutivo que antecede con todas sus mejoras, debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias para ese

definido propósito, acorde al ordinal 661, de la ley del proceder civil local.

Sexto. Derivado de lo anterior, se condena a *********, al pago de gastos y costas en favor de *********.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el **Licenciado Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el **Licenciado Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.



El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 161/2022 dictada el (JUEVES, 26 DE MAYO DE 2022) por el JUEZ, constante de 24 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.