



----- SENTENCIA No. 240 (Doscientos cuarenta).-----

----- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a cinco de septiembre de dos mil veintidos.-----

----- V I S T O para resolver el Expediente 0233/2016, relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por el C. *****, en contra de la C. *****, y:-----

-----R E S U L T A N D O -----

----- PRIMERO. Mediante escrito presentado el Cuatro de abril de dos mil dieciséis compareció ante este órgano judicial el C. *****, promoviendo **Juicio Ordinario Civil sobre Acción Reivindicatoria en contra de la C. *******, de quien reclama las siguientes prestaciones: a) La reivindicación del bien inmueble ubicado en *****. b) La declaración de que el C. *****, es el único y legal propietario del bien inmueble que se identifica como la fracción *****. c) la entrega real en forma material y jurídica del inmueble referido tanto de la C. *****, y/o cualquier persona a la que la demandada entregue posesión del bien inmueble. d) El pago de los daños y perjuicios que se ocasionaron con motivo de la privación de los derechos de posesión. e) El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio. Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que

estimó aplicables al caso, acompañando los documentos base de la acción. -----

----- SEGUNDO. Por auto del cuatro de abril de dos mil dieciséis, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada para que en el término de diez días produjera contestación a la demanda, lo que se realizó mediante diligencias actuariales de veintitrés **de mayo de dos mil dieciséis.**

Por auto de seis de junio del año en cita, se tuvo a la demandada **la C. *******, otorgando contestación a la demanda y oponiendo excepciones, dándose vista a la contraria por tres días, vista que aparece desahogada en sus términos; Así como oponiendo reconvenición en contra del **C. *******, de quien demanda las prestaciones siguientes; A).- Se declare que soy propietario por prescripción Positiva de la casa marcada *con* el numero *********. B). Se cancele la inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio que aparece a favor del Reconvenido bajo los antecedentes Finca Numero *********, del Municipio de Tampico, Tamaulipas y se inscriba a mi favor el inmueble afecto a este juicio. C). - Se condene al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine al **C. *******. Con base en los hechos y consideraciones de derecho que invoca, emplazándose al reconvenido mediante comparecencia personal de treinta



de junio de dos mil **dieciséis**. Por auto de uno de agosto de dos mil dieciséis se tuvo al C. ********* contestando la demanda reconvencional, así como oponiendo excepciones y defensas, con vista a la contraria, vista que aparece desahogada en sus términos. Por auto de diez de agosto del actual se entablo la litis y se abrió el juicio a prueba por el término de ley, para que una vez concluido éste así como el destinado para alegar, por auto de veintitrés de noviembre del año en curso, se citó a las partes a oír sentencia, la que se dictó en fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, en sentido improcedente, e inconforme con la misma por la parte demandada interpuso recurso de apelación del cual conoció la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, en el que por ejecutoria de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, se declaró insubsistente la sentencia dictada en este Juzgado ordenándose la reposición del procedimiento conforme los lineamientos establecidos en la misma, y:-----

----- C O N S I D E R A N D O.-----

----- PRIMERO. Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto

por los Artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Civil, 172, 173, 182, 184 fracción I, 185, 192 Fracción II, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil, 1, 2, 3 Fracción II Inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II y 47 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

---- SEGUNDO. La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, como lo establece el artículo 462 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que reza: “se ventilarán en Juicio Ordinario aquéllas cuestiones para las que la ley determine de manera expresa esta vía”, como en el caso a estudio acontece, en relación con el ordinal 626 del Código en cita.-----

---- TERCERO. En el presente asunto el C. *********, demanda Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, en contra de **la C. *******, las prestaciones precisadas en el resultando primero de esta sentencia sustentándose en los hechos de la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en principio de economía procesal.-----

---- Por su parte el demandado **la C. *******, al contestar la demanda se opone a las prestaciones reclamadas en términos de su ocurso de contestación con fundamento en los hechos que expone, los cuales atendiendo al principio



de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. Oponiendo las excepciones que refiere y que se estudiaran en su momento, en base a los argumentos en que se fundan.-----

----- Así mismo la demandada **la C. *******, demanda en vía de reconvención al C. *********, las prestaciones precisadas en el resultando Segundo de esta sentencia sustentándose en los hechos de la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en principio de economía procesal.-----

----- Por su parte el C. *********, al contestar la demanda reconvencional manifiesta que las prestaciones son improcedentes y en cuanto a los hechos emite argumentos para cada punto los cuales de igual manera atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. Opuso como excepciones las que refiere en su escrito de contestación que serán estudiadas en su momento procesal oportuno.-----

----- **CUARTO.** El que afirma está obligado a probar; en consecuencia, el actor debe probar su acción, y el reo sus

excepciones, de acuerdo al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-----

---- Para tal fin la parte actora el C. *********, ofreció los siguientes elementos de prueba: **DOCUMENTALES.**

Consistentes en: **copia certificada** de la Escritura Numero *********, inscrita en el Instituto Catastral y Registral con Sede en Tampico, Tamps., como FINCA ********* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMPS. **Copia certificada** de la Escritura Publica numero de fecha ********* que contiene el CONTRATO DE COMPRAVENTA por medio del cual el finado ********* siendo su estado civil casado con ********* adquirió el bien inmueble. **Copia certificada** del acta de defunción del SR. *********. **Copia certificada** del acta de Matrimonio del SR. ********* con la SRA. *********.

Diversos recibos de pago por concepto de impuesto predial y elaboración de manifiestos expedidos por la *********. Probanzas documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 329, 392, 397, 398, 410, 411 del Código de Procedimientos Civiles, teniéndose por acreditado lo que de las mismas se deriva. **PERICIAL** a cargo del INGENIERO CIVIL ********* desahogada el 23 de septiembre de 2016 en el domicilio ubicado en la ********* mediante el cual se dio fe que las medidas, colindancias y superficie; Son las mismas que tiene el inmueble materia



de este juicio y que se acredita con la escritura de propiedad exhibida por el actor. PERICIAL a cargo del C. Ingeniero ***** , en su carácter de perito valuador designado en rebeldía de la parte demandada desahogada el 1° de Noviembre de 2016 en el domicilio ubicado en la ***** , mediante el cual se dio fe que las medidas, colindancias y superficie; Son las mismas que tiene el inmueble materia de este juicio y que se acredita con la escritura de propiedad exhibida por el actor. *Pruebas a las que es de concederles valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado lo que de las mismas se deriva.*-----

--- **CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE** a cargo de la C. ***** , a quien por auto de diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, se declara confesa de un pliego que consta de (09) nueve posiciones las cuales son calificadas de legales en su totalidad, en virtud de que fue debidamente citada y no compareció al desahogo de la prueba a su cargo en la fecha y hora indicada, con fundamento en el artículo 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, para tener acreditados los hechos en que el actor funda su demanda.-----

----- **TESTIMONIAL** desahogada el 5 de octubre de 2016 a cargo de los Testigos C. *********, al tenor de 11 preguntas que se califican de legales en su totalidad, con los resultados que se encuentran a fojas 63 del cuaderno respectivo; en tal sentido, analizado que es el atesto otorgado por los Testigos es de darles el valor probatorio que la oferente pretende, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para tener por acreditados los hechos de la demanda.-----

----- **INSTRUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Probanzas que se desahogan por su propia naturaleza, cuyo valor estará al rumbo final de este fallo.-----

----- Por su parte el demandado **la C. *******, ofreció las siguientes pruebas de su intención: **DOCUMENTALES.** Consistentes en diversos recibos de pago de impuestos y manifiestos de propiedad del bien inmueble afecto al presente Juicio, sin que se advierta de las mismas haber sido perfeccionadas en el desarrollo del juicio; probanzas a las que no es dable concederles el alcance y valor que pretende darles su oferente con fundamento en lo establecido por los artículos 249, 324, 325, 329, 333, 334 de la Ley adjetiva civil en virtud de la impugnación que de dichos documentos hizo la parte actora. Aunado a que no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

son idóneos para acreditar hechos relativos a la posesión.

Tiene aplicación en esta caso la siguiente tesis que se transcribe. No. Registro: 215,161 Jurisprudencia.

Materia(s): Civil Octava Época Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario

Judicial de la Federación Tomo: 68, Agosto de 1993 Tesis:

I. 5o. C. J/33 Página: 43 **POSESION PARA PRESCRIBIR.**

RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS

PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI

EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. Los recibos de

impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y

la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de

Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público,

exhibidos por el demandado para probar su acción

reconvencional de prescripción del inmueble materia del

juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar

que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las

características y requisitos que el Código Civil para el

Distrito Federal exige para que opere en su favor la

prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho,

existen otros medios de prueba para justificarla, y los

documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de

impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que

se encuentra empadronado en el Registro Federal de

Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los

requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.-----

--- La parte demandada ofrecio como pruebas de su intención: **DOCUMENTALES** consistentes en:*****.

Copia de un EDICTO del Juez tercero de primera instancia del ramo familiar del segundo distrito judicial en la ciudad de Altamira, Tamaulipas; del juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** , Denunciado por la C. ***** , expediente No. ***** . **Constancia** del H. Ayuntamiento de Tampico, Tam., que la demandada depende económicamente de su Esposo el C, ***** .

Documentales que se valoran conforme a lo establecido en los artículos 324, 325, 333 de la ley procesal invocada para tener por acreditado lo que de los mismos se deriva.----- ---- **INFORME DE AUTORIDAD** a

cargo del Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Familiar de este Distrito Judicial en relación al expediente ***** relativo al juicio sucesorio intestamentario promovido por ***** , del que se deriva la documental consistente en copias certificadas del TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO que otorga ***** a favor de ***** de apellidos ***** , contenido en la escritura pública número ***** ante



la fé del Lic. ***** , notario público número ***** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, en el que en su clausula primera se establecio como unicos y universales herederos a ***** de apellidos ***** , y a ***** , del bien inmueble identificado como ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados; prueba que no se le otorga valor probatorio conforme a los articulos 382, 383, 392 397 y 412 del código de procedimientos civiles vigente, toda vez que se trata un bien inmueble distinto al referido por la parte actora.-----

----- **TESTIMONIAL** desahogada el 03 de octubre de 2016, al tenor del interrogatorio exhibido de doce preguntas las que se califican de legales en su totalidad. Con los resultados que se encuentran a fojas 13 del cuaderno respectivo; en tal sentido, analizado que es el atesto otorgado por los Testigos los CC. ***** , quien esto juzga estima que el mismo no es de darle el valor probatorio que la oferente pretende, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en razón de que se desprende contradicción en el atesto; aunado a que no tienen conocimiento en forma directa de los hechos; en dicho sentido, el testimonio de los testigos resulta viciado, presenta contradicciones y no conocen la superficie y

medidas y colindancias del predio en cuestión, en dicho sentido carece de valor convictivo. Testimonio que al no ser claro, ni preciso, en virtud de que no conocen cual es la razón por la cual vive en el domicilio la C. *****, no saben quien construyó la casa, no tienen conocimiento. A la pregunta 8.- si sabe desde que fecha exactamente vive el C. *****, en el domicilio que mencionó en la respuesta a la pregunta que antecede.- contestó: pues desde el veinticinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro. y como razón de su dicho. Contestaron, uno, porque ahí vivo.... dos, porque ahí vive mi hermano en el mismo terreno y yo pues lo voy a visitar y ahí conocí a la señora mariana. Luego no es de concederle valor en términos de lo establecido por los artículos 366, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles; Aunado a que no reúne los supuestos contemplados en el artículo 409 del Código Adjetivo Civil. En dicho sentido, el incidente de tachas propuesto por el demandado resulta procedente, desestimando el testimonio rendido.-----

----- **CONFESIONAL**, desahogada el ocho de noviembre de dos mil dieciseis a cargo de la parte actora el C. *****, probanza que se califica en términos del artículo 392 y 393 de la ley adjetiva civil para tener por acreditado lo que de la misma se deriva, que en nada favorece a la



oferente en virtud de que el absolvente niega los hechos en que la demandada funda sus excepciones.

---- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, desahogadas por su especial naturaleza y cuyo valor convictivo estará al resultado de este fallo.-----

---- QUINTO. Corresponde analizar de oficio los presupuestos procesales del ejercicio de la acción ejercitada, previo al análisis de los elementos de la acción reivindicatoria.- Así tenemos que la legitimación activa de la parte actora, se encuentra acreditada con la copias certificadas de la escritura de propiedad que obra en autos del expediente principal, las cuales tienen valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles, para acreditar los hechos que de ella se derivan.-----

---- La legitimación pasiva de la demandada también se encuentra acreditada, en virtud de que la acción se ejercita en su contra, como poseedora del lote del terreno que reclama la parte actora y demandada Reconvencional.-----

---- SEXTO. En el presente caso, el C. *********, demanda en contra de la C. *********, como acción principal, Juicio Reivindicatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 622 del Código de procedimientos civiles en el Estado, que a la letra dispone: “La acción Reivindicatoria

puede ejercitarse: I.- Contra el poseedor originario; II.-
Contra el poseedor con título derivado; III.- Contra el simple
detentador; IV.- Contra el que ya no posee, pero que
poseyó...”; en tanto que la demandada la C. *****,
Reconviene la prescripción Positiva o usucapión en
términos de lo dispuesto por el artículo 736 del Código de
Procedimientos Civiles, que a la letra dice: 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 esos 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.-----

Precisado lo anterior, por cuestión de orden, se analizará
en primer término la acción reconvencional de prescripción
positiva o Usucapión, ya que en el supuesto de que se
declare procedente torna innecesario estudiar la acción
reivindicatoria intentada por el actor, en virtud de que
mediante la acción de prescripción, se busca que la
demandada sea declarada propietaria de la fracción de
terreno que posee y que se encuentra inscrito en el
Registro Publico de la Propiedad a nombre del actor.
Reconvención que en caso de ser procedente hace que
desaparezca el derecho de propiedad del actor



principal.-----

----- Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de rubro:

**“USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIONAL. ES
PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN**

PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN.- *Es correcto que*

cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la

usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto

que de ser procedente haría innecesario estudiar las

prestaciones del actor, consistentes en la reivindicación del

inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se

ejercita acción reivindicatoria y el demandado

contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer

término la acción reconvencional, porque el objeto de ésta

es obtener sentencia en la cual se declara propietario al

actor, en la reconvención en cuya hipótesis, desaparece el

derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería

lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la

usucapión, si el elemento propiedad de la primera es

menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva”.

Registro No. 915123, Localización: Novena Época,

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P. R. TCC, Página:

1115, Tesis: 1515, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.-----

----- Así tenemos que la reconvenciente **la C. *******,

demanda la prescripción positiva O Usucapión del

inmueble propiedad del C. *****, que dice que por espacio de mas de veinte años, tiene en su posesión material. En consecuencia la acción ejercitada por la actora reconvencional, debe analizarse conforme a lo dispuesto por los artículos 721, 729 y 730 del Código Civil, que a la letra dicen: Artículo 721.- La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la Ley. Artículo 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser: 1.- 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; y III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe. Art. 694.- Es poseedor de buena fe.- El que entra en posesión en virtud de un justo titulo; y, II.- El que ignora los vicios de su titulo: III.- El que ignora que su titulo es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos ultimas fracciones de este artículo. Artículo 695.- Se llama justo titulo: 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. De ahí que, para la procedencia de la Usucapión es necesario que se acrediten los siguientes elementos: a).- Que el bien objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirido de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública. C).- Acreditar la causa de la posesión, es decir, la existencia de la causa generadora de la posesión, el título traslativo de dominio por el cual se adquirió la posesión, aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente.-----

----- En el presente caso, **el primer elemento; a).- Que el bien objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; se encuentra acreditado**, con la escritura de propiedad que exhibe el actor principal, debidamente valorada.-----

----- El **segundo elemento, b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirida de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública; No se encuentra acreditada en autos ya que no se demostró la causa generadora de la posesión, mediante un título traslativo de dominio, aún en el supuesto de que dicho título tenga vicios, pues de las**

pruebas aportadas por la actora reconvenzional consistentes en las documentales que exhibe y la testimonial que fue declarada improcedente por los motivos expuestos, resultan ineficaces para acreditar tal evento, específicamente por que la prueba testimonial es la prueba idónea para casos como el que nos ocupa, es decir, para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble. Tiene respaldo lo anterior con el siguiente criterio; No. Registro: 209,856 Jurisprudencia Materia(s): Civil Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo: 83, Noviembre de 1994 Tesis: I.6o.C. J/18 Página: 43 POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

condición se detenta un inmueble. Ya que el actor señalo en los hechos de su promoción inicial de demanda, que: *“...Entró a poseer desde 1994 el Bien inmueble primero como concubina y después como esposa del C.... a partir del 27 de marzo de 2006* Afirmación que permite concluir que entro a poseer el inmueble sin contar con un justo titulo, *ya que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento a que se refiere el artículo 695 del código civil: que a la letra dice: “Se llama justo titulo: 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. De ahí que, si la posesión no fue adquirida mediante algún acto traslativo de dominio como lo es por ejemplo la*

compraventa, donación, etc, no es apta para prescribir.-----

----- Al respecto, resulta aplicable la jurisprudencia siguiente: *Novena Época. Registro: 188142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Diciembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: II. 3o. C. J/2. Página: 1581.-* **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** *El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al

título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.-----

---- En razón de que no se acreditó que el actor reconvenicional haya adquirido la posesión del inmueble en calidad de propietario, es irrelevante la afirmación que hace en el sentido de que desde 1994 entro a poseer el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

inmueble en litigio, porque la falta de prueba de uno de los elementos, hace Improcedente la acción de Prescripción positiva. Máxime que la prueba Testimonial, que resulta la prueba idónea en casos como este, no se le concedió valor probatorio por los motivos expuestos para acreditar que se adquirió en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua, condiciones necesarias para usucapir, ya que como se dijo la prueba testimonial, no le reporta beneficio alguno en ese sentido, pues al ser desestimado su valor probatorio en ningún momento quedó precisado el concepto en que se empezó a poseer, ni las medidas y colindancias del predio. Lo que trae como consecuencia, que tampoco se encuentre acreditado que el reconveniente haya tenido la posesión del inmueble por el tiempo que dice, pues no existe prueba fehaciente de ello. Aunado a que la demandada confiesa que entro a poseer en concepto de concubina y después de esposa. Por ende, si bien **no existe controversia respecto de la posesión**, cuya identidad se encuentra plenamente acreditada con el dicho del propio demandado quien insiste en determinar con base en las escrituras de propiedad exhibidas por el actor, que efectivamente se encuentra invadiendo la propiedad del actor, no así por los demás requisitos exigidos.-----

L'ROC / L'SVS / LHG

----- Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable con el No. Registro: 214,823. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 69, Septiembre de 1993. Tesis: VI.1o. J/86. Página: 41. **PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EL ACTOR DEBE PROBAR LAS CAUSAS GENERADORAS DE LA POSESION Y SI OMITE HACERLO NO HA LUGAR A DEDUCIR QUE DICHA FIGURA SE CONSUMO.** (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). Si bien es cierto que de acuerdo con el artículo 1142 del Código Civil de dicha entidad federativa, posesión es la tenencia de un bien corpóreo con el ánimo de actuar respecto de él como propietario, y que el diverso 1173 establece que usucapón es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que fija la ley, también es cierto que no toda la posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues casos hay, por ejemplo la adquirida con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente (artículo 1189 del mencionado ordenamiento). De lo anterior se sigue que no basta con que se alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción, sino



que es menester que el sujeto exprese la causa que originó esa posesión para que el juzgador pueda tener un punto de referencia del cual partir para hacer el cómputo y de esta forma quede de manifiesto si el lapso debe comenzar a contarse a partir de cuando se comenzó a poseer, o posteriormente. *PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, número 78, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94 de rubro "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION."* Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214.-----

----- El tercer elemento consistente en: **C).- acreditar la existencia de la causa generadora de la posesión, es decir, el título traslativo de dominio por el cual adquirió la posesión, aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente; éste no se acredita, se afirma lo**

anterior, porque si bien consta en autos, que el demandado original argumenta que entro a poseer el inmueble reclamado desde 1994; no acredita que tenga justo título con el que entró a poseer el inmueble como lo pretende. Ello porque el hecho de que dicha posesión se hizo desde la fecha en que dice, no acredita que la posesión data desde la fecha en que posee la propiedad y mediante un justo título, apto para transmitir el dominio, pues la reconveniente confiesa que entro en posesión de ese terreno, como concubina y después como esposa, por ende, no se acredita el tercer elemento de la acción, el justo título para poseer, con las condiciones que al efecto establece el artículo 730 del Código Civil, en calidad de propietario, es decir el acto traslativo de dominio. Se afirma lo anterior, porque de las pruebas que exhibió y desahogo, carecen de eficacia probatoria para demostrar que el reconveniente entró a poseer con justo título, en calidad de propietario del inmueble en que vive propiedad del actor original, por lo que no se encuentra probado la causa generadora de su posesión en calidad de propietario. En consecuencia la prueba testimonial que es la idónea para casos como este, que desahogó, y que no se le otorgó valor probatorio por las razones ya expuestas, no le reporta beneficio alguno en ese sentido. En consecuencia, y sin que sea necesario analizar las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

excepciones opuestas por el reconvenido el C. *********,
pues el resultado seguiría siendo el mismo, se declara
improcedente la acción de prescripción positiva y se
absuelve al actor reconvenido de las prestaciones que se
le reclaman.-----

--- Tiene aplicación la diversa Jurisprudencia 30, sostenida
por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Visible en el Semanario
Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-1,
Julio a Diciembre de 1990, página: 385, bajo el rubro:
“PRESCRIPCION ADQUISITIVA. HECHOS
SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION APTA
PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del
Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria
para prescribir debe ser en concepto de propietario,
pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el
segundo de esos preceptos, según se trate de posesión
de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en
el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta
institución, como medio de adquisición de dominio, tiene
por lo general como presupuesto la inercia del auténtico
propietario del bien, que lo deja en manos de otro
poseedor, situación a la que corresponde y acompaña,
como elemento predominante, la actividad de este último
que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el

*propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico),_como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, **pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera,***



porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.” USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA) Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario judicial de la federación. Tomo XIV, Julio de 1994. Página

855. *PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DETENTACION, NO GENERA PRESUNCIÓN DE POSEER EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989. Página 566.*-----

---- Precisado lo anterior, se procede al análisis de la acción reivindicatoria intentada por el **C. *******, en contra de **la C. *******, respecto del bien inmueble urbano de su propiedad, que esta detenta, ubicado en **calle E, numero 405 de la Colonia Enrique Cárdenas Gonzalez en Tampico, Tamaulipas, FINCA No, ***** , ***** y las medidas y colindancias, siguientes: *****;** que describe en los hechos de la demanda, que es propiedad del actor, por haberlo adquirido mediante la **DOCUMENTAL** consistente en **copia certificada de la Escritura Numero ******* la cual contiene la ********* DE LA C. *********, inscrita en el Instituto Catastral y Registral con Sede en Tampico, Tamps., como FINCA ********* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMPS. Ello en términos de lo dispuesto por el artículo 624 del código de procedimientos civiles que a la letra dice: “Para que proceda la acción reivindicatoria el actor debe probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama; II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo



fue y dejo de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; y, IV.- si se demandan prestaciones accesorias como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios. Por lo que el primer elemento, relativo a que el actor es propietario de la cosa que reclama, se encuentra acreditado con la **DOCUMENTAL supramencionada** a la que se le otorgó valor pleno acreditando el derecho de propiedad respecto al bien inmueble materia del litigio. -----

----- Tiene respaldo lo anterior con la siguiente tesis;

“ACCION REIVINDICATORIA, PARA EJERCITARLA ES NECESARIO TENER TITULO MATERIAL.

(LEGISLACION DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

El artículo 624, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, señala que para la procedencia de la acción reivindicatoria, el actor debe probar que es propietario de la cosa que se reclama, luego, no deben confundirse los conceptos de "título jurídico" y "título material o documento" toda vez que por el primero debe entenderse la causa jurídica de la que proviene el derecho de que se trata; en cambio, el título material viene a ser el instrumento, considerado éste como el escrito en que consta esa causa, y que en términos generales puede decirse que es el documento con el que se justifica o se

prueba un hecho o un derecho. Así pues, como la acción reivindicatoria tiene por objeto recuperar la posesión de un predio respecto del cual ya se tiene el dominio o propiedad, con base en un documento que así lo declare, pues lo que exige la ley es que se acredite el derecho real y no las causas por las que se puede tener el mismo, para ejercitarla es necesario exhibir el título material respectivo.

Novena Epoca. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO.-----

----- **El segundo y tercer elemento de la acción**, relativos a que el demandado es poseedor o detentador de la cosa, así como la identidad del inmueble, se encuentran plenamente acreditados en autos, con la confesión judicial expresa a cargo de la demandado al contestar la demanda, donde admite que ocupa el bien inmueble que se le reclama, ya que ésta es la probanza idónea, entre otras, para acreditar en casos como el que nos ocupa la identidad del inmueble y que en síntesis evidencia de un modo indiscutible la identificación física del bien reclamado puesto que el demandado ha reconocido que se encuentra en posesión del inmueble descrito por el actor.- Máxime que el emplazamiento a dicho demandado se realizó personalmente a éste, en el inmueble materia de este procedimiento, señalado por el actor como el predio a reivindicar, de acuerdo a las actas circunstanciadas



levantadas por el C. Actuario autorizado que se constituyó en dicho inmueble. Así mismo con las prueba periciales debidamente desahogadas y valoradas en el curso del proceso.-----

----- Sustenta lo anterior, la jurisprudencia **de la Novena Época**. Registro: 168739. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: I.11o.C. J/15. Página: 2003.

ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN. *Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin”.*-----

----- Así como también la tesis del Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito, consultable en la página 669 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo VII, Abril de 1998, de rubro: **PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.-** *Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una*

controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien la excepción opuesta.-----

----- Atento a lo anterior, resultan improcedentes las excepciones opuestas por la parte demandada reconveniente, porque el derecho de la actora para reclamar la reivindicación del inmueble objeto del litigio nace de la escritura de propiedad exhibida ya debidamente valorada en donde consta que adquirió el inmueble cuyas medidas y colindancias, superficie total, así como los datos de inscripción en el registro público de la propiedad, se describen, identificando plenamente el inmueble propiedad del actor.-----

----- En las relatadas condiciones, se declara la procedencia de la acción reivindicatoria promovida por el **C. *******, en contra de **la C. *******, respecto del bien inmueble urbano de su propiedad, que esta detenta, ubicado en **calle E, numero 405 de la Colonia Enrique Cárdenas Gonzalez en Tampico, Tamaulipas, FINCA No, *******, ********* y las medidas y colindancias, siguientes: *********; que describe en los hechos de la demanda, que es propiedad del actor, por haberlo



adquirido mediante la **DOCUMENTAL** consistente en **copia certificada de** la Escritura Numero ***** Notario Publico No. 267, la cual contiene la ***** C. ***** , inscrita en el Instituto Catastral y Registral con Sede en Tampico, Tamps., como FINCA ***** DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMPS. Y se declara que el demandante es propietario y por ende dueño del bien inmueble supracitado; en consecuencia se condena a la demandada **la C. ******* , a la desocupación y entrega al **C. ******* , del bien inmueble anteriormente descrito, con todos sus frutos y accesiones.-----

----- En virtud de que el demandado y reconveniente **la C. ******* , resultó vencida en la acción principal ejercitada en su contra y además dicha demandada no probó su acción reconvenzional, se le condena a pagar a favor del actor original el **C. ******* , los gastos y costas erogados en esta primera instancia, pues en el caso se surte la hipótesis contenida en numeral 130 del Código Adjetivo Civil vigente, ya que se ejercito una acción de condena. Y se le absuelve de la prestación consistente en; **d) El pago de los daños y perjuicios que se ocasionaron con motivo de la privación de los derechos de posesión. Al no existir acreditada en autos.** ----- Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los numerales

105, 109, 112, 113 y 115 del Ordenamiento Legal en consulta, es de resolverse y se:-----

-----**R E S U E L V E.**-----

----- **PRIMERO.** No ha procedido la acción de prescripción positiva promovida en vía reconvencional por **la C. *******, en contra del actor original el **C. *******; por lo que se absuelve a éste último de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.-----

----- **SEGUNDO.** Ha procedido la acción reivindicatoria promovida por el **C. *******, en contra de **la C. *******.-----

----- **TERCERO.** Se declara que el reivindicante el **C. *******, es propietario y por ende dueño del bien inmueble ubicado en ********* y las medidas y colindancias, siguientes: *********; Y se condena a **la C. *******, a entregar al actor el **C. *******, la posesión del inmueble ya referido y debidamente identificado con todos sus frutos y accesiones.-----

----- **CUARTO.** Se le ABSUELVE a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios que se ocasionaron con motivo de la privación de los derechos de posesión. Al no existir acreditada en autos.-----

----- **QUINTO.** Se condena a la demandada en lo principal



la C. *********, al pago de gastos y costas a favor del actor, por las razones expuestas en el ultimo considerando.----- ---- **SEXTO.** Se concede a la demandada la C. *********, el termino de cinco días a partir de que la presente sentencia sea ejecutable, para que cumpla voluntariamente con lo juzgado y sentenciado, apercibido que en caso de no hacerlo se aplicaran en su contra las reglas de la ejecución forzosa.----- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**-----

----- Así lo sentenció y firma el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil en el Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe de lo actuado.-----

el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO
Juez Tercero de lo Civil

la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS
Secretaria de Acuerdos

---Enseguida se publicó en lista.- Conste.-----
L'RJOC/L'LHG.

**La Licenciada LORENA HERNANDEZ GONZALEZ,
Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO
TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago**

constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (Doscientos cuarenta) dictada el (LUNES, 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.