



SENTENCIA NUMERO 158 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO).

Altamira, Tamaulipas, a (29) veintinueve de Junio de dos mil veintitrés (2023).

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00454/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva promovido por *****, en contra de ***** y *****.

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Por escrito del cinco de Julio de dos mil veintidós comparece ante este Juzgado *****, promoviendo juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, en contra de ***** y ***** , de quienes reclama las siguientes prestaciones:

A) La DECLARATIVA JUDICIAL EN EL SENTIDO que he adquirido la propiedad por virtud de prescripción del bien inmueble ubicado en ***** , QUE SE IDENTIFICA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 35.32 METROS CUADRADOS.

SUPERFICIE: PRIVATIVA 48.20 METROS CUADRADOS.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

***** Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio: *****.

Ubicación del predio: en *****.

B) La CANCELACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA, tirada a través del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, que contiene un contrato de compra-venta respecto del bien inmueble, ubicado en ***** , con superficie de construcción de 35.32 metros cuadrados y

superficie: privativa 48.20 metros cuadrados, a nombre de los CC. *****, **, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio: *****.

C) Como dispone el artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, una vez que se declare procedente la acción, en el sentido de que la suscrita me he convertido en propietaria del inmueble en virtud de la prescripción, tal declaración se tenga como Título de Propiedad, mandándose protocolizar ante Notario Público y posteriormente se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, en el sentido que la suscrita la C. *****, me he convertido en propietaria del bien inmueble ubicado en *****, con las siguientes medidas y colindancias, AL NORTE CON 11.08 METROS CON ÁREA COMÚN DEL MISMO CONDOMINIO, AL SUR CON 11.08 METROS CON VIVIENDA 3 DEL MISMO CONDOMINIO, AL ESTE CON 4.35 METROS CON EL CONDOMINIO 11, *****.

D) En caso de oposición, el pago de gastos y costas que origine el presente juicio, en todas y cada una de sus instancias.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales aplicables al caso, exhibiendo los documentos que son fundamento de su acción.

SEGUNDO. Por auto del dos de Agosto de dos mil veintidós este Juzgado admite a trámite la demanda, ordenándose darle entrada y registrarse en el libro respectivo, mandándose emplazar y correr traslado a la demandada, haciéndole saber que se le concede el término de diez días para que produjera su contestación, si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que el trece de Febrero de dos mil veintitrés se emplaza en forma personal a *****, asimismo el

quince de Febrero del presente año se emplaza en forma personal a *********, a quienes por auto del nueve de Marzo del mismo año se declara la rebeldía al omitir otorgar contestación a la demanda.- Por auto del catorce de Marzo de dos mil veintitrés se tiene fijada la litis y se ordena abrir el presente juicio a prueba por el termino de CUARENTA días comunes a las partes dividido en dos periodos de VEINTE días cada uno, el primero para ofrecer pruebas, y el segundo para desahogar, asentándose el computo respectivo por la Secretaria de Acuerdos de este H. Juzgado.- En fecha ocho de Junio de dos mil veintitrés se ordena traer el expediente a la vista para dictar sentencia, lo que se provee en los términos siguientes:

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

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente **juicio ordinario civil** en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía elegida por el actor para ejercitar su acción personal pretensiva de prescripción, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece *********, promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva en contra de ********* y *********, de quienes reclama las prestaciones que ya se precisaron en el Resultando Primero de este fallo, fundándose para ello en los hechos que refiere en su promoción inicial y que por economía procesal, se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase.

Por su parte ********* y ********* no producen contestación a la

demanda, adoptando postura de rebeldía.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que **al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.** En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- **Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.**

■ Bajo este marco legal, la **PARTE ACTORA** a fin de acreditar los hechos de su acción ofrece las siguientes probanzas:

1. DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en original de un Contrato de Compra Venta celebrado el veinticinco de agosto del año dos mil ocho por ***** y ***** en su carácter de parte vendedora, y ***** en su carácter de parte compradora, respecto del inmueble ubicado en *****.- Visible de foja 11 a 13.- Documental a la que se concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la cual se acredita lo vertido de la misma.

2. DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en legajo de copias certificadas por el Ciudadano Director de Oficina del Registro Público de la

Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, del Primer Testimonio de la Escritura número *****, Volumen número *****, de fecha veintidós de diciembre del año dos mil tres, en la que se contiene lo siguiente: I.- Cancelación de Gravamen Hipotecario, otorgada por “*****”, a favor de “****”; II.- Contrato de Compraventa celebrado por “*****” en su carácter de parte vendedora, y ***** y ***** en su carácter de parte compradora y III.- Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado por “*****” y, ***** y *****, respecto del inmueble identificado como *****; Así mismo, Apéndice expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas respecto a la Escritura antes mencionada.- Visible de foja 14 a 41.- Documental a la que se concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

3. DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en Certificado de Gravamen y de Registración relativos a la Finca número ***** del Municipio de Altamira, Tamaulipas, expedidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.- Visibles a foja 9 y 10.- Documental a la que se concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

4. PRUEBA CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga en la fecha y hora señalada ante la incomparecencia de la absolvente, como se desprende de la constancia de ocho de Mayo de dos mil veintitrés visible a foja 147, por lo que al no advertirse causa justificada, por auto del once de Mayo del mismo año se declara confesa a la demandada, teniéndose por ciertos los siguientes hechos:

1. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSO ***** REALIZARON LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE.
2. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSO ***** REALIZARON LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.
3. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU

ESPOSO ***** LE VENDIERON A LA LICENCIADA ***** UN BIEN INMUEBLE.

4. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSO ***** EN FECHA 25 DE AGOSTO DE 2008 REALIZARON UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE.

5. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSO ***** CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON LA LICENCIADA *****.

6. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSO ***** CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON LA LICENCIADA ***** , FUE EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2008.

9. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSO ***** EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2008 LE ENTREGARON A LA LICENCIADA ***** LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.

11. SÍ ES CIERTO QUE USTED ESTÁ CONSCIENTE QUE POR CUESTIONES FUERA DE SU ALCANCE QUEDÓ PENDIENTE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA COMPRA-VENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.

15. SÍ ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED Y SU ESPOSO ***** QUEDARON PENDIENTES CON LA LICENCIADA ***** DE FORMALIZAR LA COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ANTE NOTARIO PÚBLICO.

16. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSO ***** DEJARON DE CUMPLIR CON LA FORMALIDAD DE LA FIRMA DE ESCRITURA DE LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

Probanza a las que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

5. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga dada la incomparecencia del absolvente como se desprende del acta de ocho de Mayo de dos mil veintitrés visible a foja 147.

6. PRUEBA CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga en la fecha y hora señalada ante la incomparecencia del absolvente, como se desprende de la constancia de nueve de Mayo de dos mil veintitrés visible a foja 150, por lo que al no advertirse causa justificada, por auto del dieciséis de Mayo del mismo año se

declara confeso al demandado, teniéndose por ciertos los siguientes hechos:

1. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSA ***** LE VENDIERON UN INMUEBLE A LA LICENCIADA *****.

2. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSA ***** REALIZARON LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.

3. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSA ***** EN FECHA 25 DE AGOSTO DE 2008 LE VENDIERON A LA LICENCIADA ***** UN BIEN INMUEBLE.

4. SÍ ES CIERTO QUE ESTA CONSCIENTE QUE USTED Y SU ESPOSA ***** EN FECHA 25 DE AGOSTO DE 2008 REALIZARON UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE.

5. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSA ***** CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON LA LICENCIADA *****.

6. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSA ***** CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON LA LICENCIADA ***** , FUE EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2008.

9. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSA ***** EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2008 LE ENTREGARON A LA LICENCIADA ***** LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.

11. SÍ ES CIERTO QUE USTED ESTÁ CONSCIENTE QUE POR CUESTIONES FUERA DE SU ALCANCE QUEDÓ PENDIENTE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA COMPRA-VENTA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN *****.

15. SÍ ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED Y SU ESPOSA ***** QUEDARON PENDIENTES CON LA LICENCIADA ***** DE FORMALIZAR LA COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ANTE NOTARIO PÚBLICO.

16. SÍ ES CIERTO QUE USTED Y SU ESPOSA ***** DEJARON DE CUMPLIR CON LA FORMALIDAD DE LA FIRMA DE ESCRITURA DE LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

Probanza a las que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

7. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***.** Probanza que no se desahoga dada la incomparecencia del absolvente como se desprende del acta de nueve de Mayo de dos mil veintitrés visible a

foja 150.

8. PRUEBA TESTIMONIAL. Desahogada el once de Mayo de dos mil veintitrés como se desprende de la constancia de foja 155 a 159, en los siguientes términos:

-- En relación *****:

* Preguntas en términos del artículo 371 fracción V de la Ley Procesal Civil:

- 1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUÉ GRADO, CONTESTÓ: NO.-
- 2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERÉS, CONTESTÓ: NO.-
- 3.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO, CONTESTÓ: NO.-
- 4.- SI ES AMIGA INTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, CONTESTÓ: NO.

* Preguntas del interrogatorio directo:

- 1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A SU PRESENTANTE, CONTESTÓ: SÍ.-
- 2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** , CONSTESTÓ: SÍ, SÍ LA CONOZCO.-
- 3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** , CONTESTÓ: SÍ, SÍ LO CONOZCO.-
- 4.- QUE DIGA EL TESTIGO QUÉ RELACIÓN TIENE ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN *****.-
- 5.- QUE DIGA EL TESTIGO QUÉ RELACIÓN TIENE LA C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE LA *****.-
- 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LOS CC. ***** Y EL C. ***** REALIZARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, SE REALIZÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, EN *****.-
- 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUÁL FUE EL OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LOS CC. ***** Y C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE EN *****.-
- 8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DÓNDE ESTÁ UBICADO EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA ENTRE LOS CC. ***** Y C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, EN *****.-
- 9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL MONTO DE LA COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, FUE LA CANTIDAD DE \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).-
- 10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA C. LIC. ***** TIENE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE MATERIA

DEL PRESENTE JUICIO, CONTESTÓ: SÍ, YO LA ACOMPAÑÉ A ENTREGAR LA CANTIDAD DEL DINERO LOS \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) Y ESE DÍA LE ENTREGARON LA POSESIÓN Y LAS LLAVES.-

11.- DE OFICIO POR PARTE DEL JUZGADO: DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, CONTESTÓ: PORQUE YO LA ACOMPAÑÉ ESE DÍA DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, AHÍ LE ENTREGÓ ELLA LA CANTIDAD Y LE ENTREGARON LA POSESIÓN Y LAS LLAVES LA SEÑORA VERÓNICA Y EL SEÑOR NOEL EN LA *****.-

- - - En relación al testigo *****:

* Preguntas en términos del artículo 371 fracción V de la Ley Procesal Civil:

1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUÉ GRADO, CONTESTÓ: NO.-

2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERÉS, CONTESTÓ: NO.-

3.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO, CONTESTÓ: NO.-

4.- SI ES AMIGO INTIMO O ENEMIGO DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, CONTESTÓ: NO.

* Preguntas del interrogatorio directo:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A SU PRESENTANTE, CONTESTÓ: DE VISTA SÍ.-

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** , CONTESTÓ: SÍ.-

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C. ***** , CONTESTÓ: SÍ.-

4.- QUE DIGA EL TESTIGO QUÉ RELACIÓN TIENE ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: EL SEÑOR ***** LE VENDIÓ UNA PROPIEDAD A LA LICENCIADA *****.-

5.- QUE DIGA EL TESTIGO QUÉ RELACIÓN TIENE LA C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: ES ESPOSA DEL SEÑOR ***** Y LE VENDIERON LA PROPIEDAD.-

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LOS CC. ***** Y EL C. ***** REALIZARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, HICIERON UNA COMPRAVENTA EL VEINTICINCO DE AGOSTO DEL 2008.-

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUÁL FUE EL OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LOS CC. VERÓNICA MIRANDA CALDERÓN Y C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE QUE ESTÁ EN LA *****.-

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DÓNDE ESTÁ UBICADO EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA ENTRE LOS CC. VERÓNICA MIRANDA CALDERÓN Y C. ***** CON LA C. LIC. ***** , CONTESTÓ: SÍ, LE DIGO QUE EN LA ***** -

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL MONTO DE LA COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR C. LIC. ***** , CONTESTÓ: FUERON \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).-

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA C. LIC. *****TIENE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, CONTESTÓ: SÍ, LA LICENCIADA TIENE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.-

11.- DE OFICIO POR PARTE DEL JUZGADO: DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, CONTESTÓ: SÍ, PORQUE EN ESA FECHA LA LICENCIADA Y O COINCIDIMOS CON UN TRÁMITE Y ME PIDIÓ QUE LA ACOMPAÑARA A HACER EL NEGOCIO DE LA COMPRAVENTA PORQUE TENÍA UNA CANTIDAD DE DINERO EN LA MANO, EN EFECTIVO, Y POR ESO LA ACOMPAÑÉ, ME PIDIÓ QUE LA ACOMPAÑARA PARA HACER LA COMPRA DEL INMUEBLE POR EL TEMOR DEL DINERO QUE TRAÍA ESE DÍA EN SU BOLSA EN EFECTIVO.

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente, determinándose su eficacia cuando se entre al estudio del fondo de la acción.

9. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, consistente en las presunciones en su doble aspecto que se derive de todo lo actuado y por actuar en el presente y que favorezcan a los intereses de la parte oferente.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículo 392 concatenado con lo que establece el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y con la que se acredita, lo vertido de la misma en cuanto beneficie sus intereses.

10. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del Juicio y que beneficien a la parte oferente.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

■ Por su parte ***** y *****, no ofrecieron pruebas de su intención.

QUINTO. Ahora bien, previo a entrar al análisis de la acción intentada por la actora, es menester hacer alusión a lo que refieren los artículos 689, 693, 696, 697 del Código Civil en Tamaulipas:

689.- La posesión da al que la tiene, la presunción de

propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de propiedad, no se presume propietario, pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión de dueño del bien o derecho poseído.

693.- La posesión es de buena o de mala fe. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.

696.- “Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”.

697.- Es poseedor de mala fe:

I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;

II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;

III.- El que sabe que su título es insuficiente;

IV.- El que sabe que su título es vicioso;

V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien.

Los requisitos establecidos por la Legislación sustantiva del Estado de Tamaulipas, para que opere la usucapión son los siguientes:

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.

Sobre la forma de posesión, en concepto de propietario, este se refiere a la intención y el ánimo de dominio sobre un bien (posesión originaria), con independencia de si el título que origina la posesión es o no justo o inclusive, con independencia de que el título existe, asimismo se ha considerado que la cualidad de posesión pacífica se opone al vicio de la violencia, que no debe existir en todo el tiempo en que aquélla se ejerza; que el aspecto de posesión continua se opone a la interrupción, y a la posesión pública se contrapone la clandestinidad o posesión oculta que es aquélla que no se ejerce a la vista de todo el mundo. Con relación al transcurso del tiempo, se ha precisado que para que opere la prescripción, en tratándose de bienes inmuebles, la posesión deberá ser por **cinco años cuando se poseen de buena fe**, y en **diez cuando la posesión sea de mala fe**.

En ese contexto, la legislación sustantiva civil vigente en la entidad, señala que es poseedor de **buena fe el que entra en la posesión en virtud de un justo título**, o el que teniéndolo ignora los vicios de su título o ignora que su título es insuficiente, por otra parte, y como contrapartida a la buena fe, el mismo ordenamiento, entre otras cosas, establece que es **poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer**. Así mismo, es pertinente precisar que el artículo 696 de la Ley Civil vigente en la Entidad, al definir y clasificar a los poseedores de buena y de mala fe, dispone que por "título" debe entenderse "**la causa generadora de la posesión**", por lo tanto resulta correcto traer a colación el siguiente criterio: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA**

POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).¹ *“Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el “justo título”. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio “imperfecto”, que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que “en cualquier persona” pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico.*

¹ Registro digital: 2008083

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200

Tipo: Jurisprudencia

traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”.

Entonces, si la legislación dispone que por “título” debe entenderse “la causa generadora de la posesión”, ello no implica que deba existir algún acto traslativo de propiedad, sino que el título o la causa generadora puede ser, la simple voluntad de adquirir de mala fe la propiedad, sin embargo es menester acreditar la causa generadora de la posesión así como la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelarla, a fin de establecer si se trata de una posesión originaria o derivada, en virtud de que se erige como un requisito procesal que brinda certeza y seguridad jurídica a los titulares originales del bien sobre, precisamente, su derecho de propiedad, y así evitar injusticias o abusos de derecho.

En el presente caso, tenemos que la parte actora solicita que se **DECLARE JUDICIALMENTE** que ha operado en su favor la prescripción positiva del bien inmueble ubicado en *********, CON SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 35.32 METROS CUADRADOS,

Y SUPERFICIE PRIVATIVA: 48.20 METROS CUADRADOS; QUE SE IDENTIFICA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: ***** , ***** , lo anterior con motivo de que cuenta con la posesión del inmueble en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, y pública desde el VEINTICINCO DE AGOSTO DE DOS MIL OCHO, por lo que analizados los argumentos que vierte la parte actora en su demanda, se advierte que la promovente para justificar su acción exhibe documental privada consistente en contrato privado de compraventa celebrado el veinticinco de agosto del año dos mil ocho por ***** y ***** en su carácter de parte vendedora, y ***** en su carácter de parte compradora, respecto del inmueble ubicado en ***** , inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado Tamaulipas bajo la FINCA NÚMERO ***** DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS, como se desprende del Certificado de Gravamen y de Registración visibles a foja 9 y 10; respecto del cual refiere quedó pendiente su escrituración, encontrándose el inmueble mencionado inscrito ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO a nombre de ***** y ***** , como se demuestra con el certificado referido, relacionado además con la documental pública visible de foja 14 a 41; motivo por el cual desde el veinticinco de Agosto de dos mil ocho se encuentra disfrutando y ejecutando la posesión del inmueble de manera pacífica, continua, pública, y en concepto de propietario habiendo transcurrido más de cinco años desde que se ejerció la misma.

Ahora bien, para la procedencia de la usucapión se hace necesaria la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión que se narre en la demanda, esto es, cualquier acto que fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien, y que en este caso lo es la existencia del acto traslativo de dominio escrito consistente en contrato de compraventa, que produce consecuencias de derecho y que legitima al poseedor

para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble sobre del cual ha realizado actos que revelan dominio o mandato, el que resulta un título insuficiente al carecer de fecha cierta, sin embargo con él se permite establecer que la posesión que ejerce la promovente lo es en concepto de propietario y en forma originaria, desprendiéndose de su celebración el momento en que empezó a contar el plazo de la prescripción positiva, pues de la clausula segunda y quinta del contrato exhibido se desprende la traslación y entrega material a la parte actora del inmueble objeto del mismo.

Por otra parte con la prueba testimonial a cargo de ***** y ***** , queda de manifiesto que en efecto la promovente tiene la posesión material del inmueble ubicado en ***** desde el veinticinco de Agosto de dos mil ocho con motivo del contrato de compraventa que celebrara con ***** y ***** , pues de los testimonios vertidos por las mencionadas personas, se desprende que fueron coincidentes en manifestar que conocen a las partes contendientes de este juicio, que saben y les consta que ***** y ***** celebraron el veinticinco de Agosto de dos mil ocho con ***** un contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en ***** , que saben y les consta que la posesión material del mencionado inmueble la tiene ***** desde el veinticinco de Agosto de dos mil ocho; probanza que se adminicula con la confesional a cargo de los demandados, a través de la que se tienen por ciertos los hechos enunciados en la demanda y con la que se tiene por acreditado que el veinticinco de Agosto de dos mil ocho celebraron los contendientes contrato de compraventa del bien inmueble materia del litigio por la cantidad en él establecida, y que desde ese tiempo la actora posee de manera continua, pacífica y pública el inmueble, así como que ha ejercido sobre el mismo actos de dominio como legítima dueña, consecuentemente, con ello se ha

justificado el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, máxime que los demandados omitieron comparecer a juicio a oponer excepciones u ofrecer prueba en contrario, no obstante haber sido emplazados en forma personal, por tanto se tienen por admitidos los hechos que dejaron de contestar, tal y como lo establece el artículo 268² del Código de Procedimientos Civiles en vigor; por lo tanto al encontrarse plenamente acreditados los elementos de la acción en estudio, se concluye que HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva promovido por ***** , en contra de ***** y ***** , en tal virtud, se declara judicialmente que ha operado a favor de ***** la USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN POSITIVA, adquiriendo en consecuencia, la propiedad del bien inmueble identificado como *****; bien inmueble inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado Tamaulipas bajo la FINCA NUMERO ***** UBICADA EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS.

Por otra parte y una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, remítase copia certificada de los autos a la Notaría de la elección de la promovente a efecto de que protocolice las constancias del expediente que han de servirle de título de propiedad, una vez hecho lo anterior, sea inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Por lo que hace al pago de gastos y costas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, dado que no se percibe dolo o mala fe por las partes, no se hace especial condena, debiendo la parte actora sufragar las que haya erogado.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 4º., 30, 68, 105, 109, 112, 115, ,248, 462 y relativos del Código de

² **ARTÍCULO 268.-** En los casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación, se tendrán por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar excepto en los casos en que el emplazamiento se hubiere realizado por medio de edictos, en los que se tendrá por contestada en sentido negativo.

Procedimientos Civiles en vigor, y 689, 693, 97, 721, 729, 730, 736, 737, 2376, 2378 y relativos del Código Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva **promovido por *******, **en contra de ******* y *****.

SEGUNDO. Se declara judicialmente que ha operado a favor de ***** la USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN POSITIVA, adquiriendo en consecuencia, la propiedad del bien inmueble identificado como *****; bien inmueble inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado Tamaulipas bajo la FINCA NUMERO ***** UBICADA EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS.

TERCERO. Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, remítase copia certificada de los autos a la Notaría de la elección de la promovente a efecto de que protocolice las constancias del expediente que han de servirle de título de propiedad, una vez hecho lo anterior, sea inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

CUARTO. Por lo expuesto en el desenlace del considerando quinto, no se hace especial condena de gastos y costas, debiendo la parte actora sufragar las que haya erogado.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la

LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER,
Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.
Secretaria de Acuerdos.

En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.

MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (158) dictada el (JUEVES, 29 DE JUNIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (19) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.