



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

----- NUMERO: 061 (SESENTA Y UNO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 6 (seis) de marzo del año 2024 (dos mil veinticuatro).-----

--- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 16/2024, concerniente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 29 (veintinueve) de septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés), dentro del expediente 275/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, como tercero llamado a juicio \*\*\*\*\*; y,

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

--- I.- Mediante escrito presentado el 22 (veintidós) de marzo de 2022 (dos mil veintidós), compareció ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* a promover Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: “A).- Que por sentencia Judicial se declare que ha operado a mi

**favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN) para adquirir un inmueble de terreno urbano ubicado en la CALLE LOMA BLANCA, NÚMERO 316, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89100, IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO 11184, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO, TIPO DE TERRENO URBANO, LOTE 4, MANZANA 7, UBICADO EN LOMA BLANCA, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, CON SUPERFICIE DE 416 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS; AL NORTE: 13 METROS CON CALLE LOMA BLANCA, AL SUR: EN 13.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR, AL ESTE: EN 32.00 METROS CON LOTE 5; AL OESTE; EN 32 METROS CON LOTE 3; CON REFERENCIA CATASTRAL 36-01-16-060-019. B).- Y como consecuencia de lo anterior, la Sentencia Ejecutoriada que declare procedente la Acción de Prescripción y se me declare propietaria del bien inmueble ubicado en CALLE LOMA BLANCA, NÚMERO 316, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89100, IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO 11184, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO, TIPO DE TERRENO**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**2.-**

**URBANO, LOTE 4, MANZANA 7, UBICADO EN LOMA BLANCA, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, CON SUPERFICIE DE 416 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS; AL NORTE: 13 METROS CON CALLE LOMA BLANCA, AL SUR: EN 13.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR, AL ESTE: EN 32.00 METROS CON LOTE 5; AL OESTE; EN 32 METROS CON LOTE 3; CON REFERENCIA CATASTRAL 36-01-16-060-019, por haber adquirido el citado bien por PRESCRIPCIÓN POSITIVA, y consecuentemente se ordene la cancelación de la Inscripción Registral del anterior propietario \*\*\*\*\* y en su oportunidad se inscriba en favor de la accionante \*\*\*\*\*.** C).- Los gastos y costas judiciales a que haya lugar con motivo de la tramitación de la presente demanda.”; prestaciones que amplió y aclaró mediante ocurso presentado el 29 (veintinueve) de abril de 2022 (dos mil veintidós), en los siguientes términos: “A) Que por sentencia Judicial se nos declare que ha operado en favor de la SUSCRITA \*\*\*\*\* y del señor \*\*\*\*\* la PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN) para adquirir el inmueble de terreno

urbano ubicado en la CALLE LOMA BLANCA, NÚMERO 316, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89100, IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO 11184, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO, TIPO DE TERRENO URBANO, LOTE 4, MANZANA 7, UBICADO EN LOMA BLANCA, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, CON SUPERFICIE DE 416 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS; AL NORTE: 13 METROS CON CALLE LOMA BLANCA, AL SUR: EN 13.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR, AL ESTE: EN 32.00 METROS CON LOTE 5; AL OESTE; EN 32 METROS CON LOTE 3; CON REFERENCIA CATASTRAL 36-01-16-060-019, a títulos de dueños, declarándonos a cada uno el 50% de la propiedad de dicho inmueble. B).- Y como consecuencia de lo anterior, la Sentencia Ejecutoriada que declare procedente la Acción de Prescripción y se nos declare a la suscrita \*\*\*\*\* y al señor \*\*\*\*\* copropietarios del bien inmueble ubicado en CALLE LOMA BLANCA, NÚMERO 316, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89100, IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO 11184, UBICADA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 PRIMERA SALA COLEGIADA

**3.-**

EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO, TIPO DE TERRENO URBANO, LOTE 4, MANZANA 7, UBICADO EN LOMA BLANCA, DE LA COLONIA LOMAS DE ROSALES, CON SUPERFICIE DE 416 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS; AL NORTE: 13 METROS CON CALLE LOMA BLANCA, AL SUR: EN 13.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR, AL ESTE: EN 32.00 METROS CON LOTE 5; AL OESTE; EN 32 METROS CON LOTE 3; CON REFERENCIA CATASTRAL 36-01-16-060-019, por haber adquirido el citado bien por PRESCRIPCIÓN POSITIVA, y consecuentemente se ordene la cancelación de la Inscripción Registral del anterior propietario \*\*\*\*\* y en su oportunidad se inscriba en favor de la accionante \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* como copropietarios de dicho inmueble, reconociéndose para cada uno el 50% de la propiedad.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en los propios escritos de demanda y complementario, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo. -----

--- Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderada general para pleitos y





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**4.-**

**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.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. ...”** -----

**---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme \*\*\*\*\* interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en ambos efectos por auto del 17 (diecisiete) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés), teniéndosele por presentada expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 9 (nueve) de enero de 2024 (dos mil veinticuatro) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 10 (diez) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de**

Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que la inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, sin que la contraparte desahogara la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- La apelante \*\*\*\*\* expresó como agravios, en síntesis: “PRIMERO. La sentencia apelada me causa agravio porque el Juez al analizar el contrato de promesa de compraventa agregado en copias certificadas expedidas por la Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Familiar del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, hace una incorrecta valoración del mismo, ya que argumenta que no es el documento idóneo para tenerlo como un justo título, en primer término, el juez, no le da el valor correspondiente a dicho contrato, ya que independientemente de que la suscrita en la demanda lo haya mencionado y ofrecido como un contrato de promesa de compraventa, es *obligación del juzgador analizar dicho documento*, ya que al analizarlo, se puede advertir que el mismo tiene carácter de un CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADO A PAGOS, ... por lo que ese documento, ES UN TÍTULO JUSTO que la suscrita exhibí para acreditar que entre a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**5.-**

vivir al inmueble materia de la litis en calidad de dueña de buena fe. Sirve a poyo a lo anterior las tesis: ... **COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. ... CONTRATOS, EL NOMBRE QUE LES DE, NO CAMBIA SU NATURALEZA. ... SEGUNDO:** Me causa agravio dicha sentencia, ya que el juez menciona que ... y si bien el juzgador señala que no se aprecia en autos que se haya realizado el pago total de dicho inmueble, tal postura *excede los límites del juzgador*, ya que para la acción de usucapión, no exige que el que pretende usucapir, deba demostrar que pago en su totalidad el inmueble, en todo caso, esa obligación debió reconvénirla el demandado en su escrito de contestación de demanda, y el juzgador debe avocarse a analizar la calidad de mi justo título, cuestión que tampoco realizó en dicha sentencia. Por otra parte el juzgador argumentó en su sentencia que es necesario acreditar la fecha de celebración de dicho acto, es decir, que sea de fecha cierta dicho contrato, lo cual *resulta inexacto*, ya que la fecha cierta es un requisito indispensable que se exige para que el contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros, y éste requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y el

demandado en el juicio de prescripción positiva. Sirve a apoyo a lo anterior las tesis: ... **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.** ... Aunado lo anterior, y aun bajo la idea que fuera necesaria la certeza de fecha cierta en el contrato de compraventa a plazos exhibido en autos, debe destacarse que tanto el demandado y el tercero llamado a juicio no lo objetaron, y/o impugnaron de falso, por el contrario, al contestar la demanda fue reconocido por ambos, por lo tanto el contenido de dicho contrato, incluyendo su fecha de su elaboración no debió haber sido materia controversia y tenía que tenerse por ciertos los hechos contenidos en el mismo, en términos de dispuesto por los artículos 333, 402 y 405 el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, y hace prueba plena en contra del demandado al haber sido ofrecido también por este último como prueba en términos de lo dispuesto por el artículo 394 y 406 del Código Adjetivo en consulta. ... Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia: ... **PRESCRIPCIÓN**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**6.-**

**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). ... De lo anterior obtenemos que contrario a lo que determino el juez, con el documento exhibido por la suscrita si se acredita fehacientemente la fecha de celebración de dicho acto así como que se efectuaron pagos a cuenta del precio pactado; y por ende, dicho documento demuestra que objetivamente existen bases suficientes para que se evidencie que la mencionada promesa de acto traslativo de dominio tuvo lugar bajo las cláusulas pactadas, y que éste constituye el justo título de la promovente; ... Sin que sea óbice a lo anterior, el hecho de que en el presente juicio no haya quedado acreditado que se hubieran realizado el pago total del inmueble, pues ello no resta valor probatorio al contrato de compraventa a plazos exhibido, ni menos aún le quita la categoría de justo título, pues no existe ordenamiento**

legal alguno que exija que debió hacerse el pago total de la compra venta para que pudiera darse la calidad de justo título a dicho contrato; pues en todo caso como ya lo afirme anteriormente en un inicio, ello daba paso a exigir el cumplimiento de dicha obligación al reconvienirla el demandado en su escrito de contestación de demanda, y por ende el juzgador solo debió avocarse a analizar la calidad de mi justo título. ... TERCERO: Causa agravio también lo argumentado por el juez, respecto de que la suscrita actora no acredite estar en posesión del inmueble de la litis de buena fe en virtud de justo título, pues al quedar acreditado la existencia de un justo título (contrato privado de compraventa a plazos), es evidente que tal premisa plasmada por el juez es errónea. Aquí cabe destacar que el juez de manera equivocada afirma textualmente que el demandado \*\*\*\*\* con la documental pública que contiene un “poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio” (respecto del inmueble en litigio) que confiere a favor \*\*\*\*\* , hermana del tercero interesado \*\*\*\*\* (ex esposo de la suscrita), con fecha posterior a la fecha del contrato de compraventa a plazos en estudio, “... .. Ya que dicha



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**7.-**

**aseveración es una apreciación subjetiva carente de algún sustento legal (no invoca ordenamiento jurídico alguno que lo haga concluir de esa manera), toda vez que el hecho de que el demandado haya otorgado un poder a una tercera persona posterior a celebrar un contrato de compraventa a plazos, no demuestra de ninguna manera:**

**1.- Que no se haya cumplido con dicho contrato, máxime si se toma en consideración que para que tal contrato se considere un justo título no es necesario que se haya demostrado haber cumplido en su totalidad con los pagos ahí señalados. Pues ello como ya se dijo daría pie a que el demandado exigiera mediante la reconvencción el cumplimiento de dichos pagos, pero no destruye la calidad de justo título que tiene dicho documento, en el mayor de los casos demuestra lo que en él se contiene, es decir, que dicho vendedor (demandado) otorgo un poder a una tercera persona (aprovechando que todavía no se formalizaba en escritura pública el contrato de compraventa), pero de ninguna manera demuestra que el mismo tuviera la posesión física del inmueble, ya que dicho documento no es idóneo para acreditar dicha circunstancia, ... 2.- “... .. pues aunado que esta anterior afirmación es subjetiva, carente de algún sustento legal**

(no se menciona ninguno), y de un razonamiento lógico jurídico, prácticamente concluye de forma por demás sumaria que la elaboración de un poder por parte del demandado sobre dicho inmueble, desvirtúa la posesión que acredite con pruebas idóneas (y que el mismo juez tuvo por acreditada líneas posteriores) y la elaboración del contrato de compraventa a plazos exhibido como justo título (sobre el cual las partes no suscitaron controversia). Lo cual es totalmente ilegal y viola la valoración que debe darse a las pruebas ofrecidas en autos misma que ha sido precisada en el presente escrito. Previo a continuar, debe tomarse en consideración que el juez al dictar sentencia textualmente resolvió “... .. *CUARTO.- Resulta ilegal y me causa agravio que el juez resuelva que, para la integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 736 del Código Civil del Estado, y encontrarse el juzgador en aptitud de verificar si se llamaron a juicio a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya de alguna forma, que se declare probada la usucapión, se debió acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado en el que aparezca quién es el*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**8.-**

**propietario del inmueble controvertido, pues al respecto**  
cabe destacar, que el artículo 736 del Código Civil Estado no exige de ninguna forma que al momento exacto de presentar la demanda debiera acompañar un certificado del Registro Público de la Propiedad del Estado en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, pues dicho artículo solo refiere que 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. ... Asimismo, la jurisprudencia invocada por el juez corresponde a la interpretación de un ordenamiento de otra entidad federativa y de distinto circuito, por lo cual no es obligatoria al pie de la letra, aunado que, la misma trata en su ejecutoria de un caso en el cual solo fue exhibido por la parte actora una escritura pública y se omitió entablar dicha demanda en contra de la persona que apareciera como propietaria del inmueble sujeto a litigio en el Registro Público de la Propiedad o en la oficina catastral correspondiente ...**

**VALORACIÓN DE PRUEBAS ... Sirve de apoyo a lo anterior la tesis: ... ACCESO A LA JUSTICIA EN CONDICIONES DE IGUALDAD. ELEMENTOS PARA JUZGAR CON PERSPECTIVA DE GÉNERO. ... Ahora bien, única y exclusivamente en el caso de que los agravios aquí vertidos no fueran suficientes en la sentencia de alzada para revocar la sentencia recurrida (que deben ser de estudio preferente por ser de mayor beneficio); y se considerara violadas las leyes del procedimiento en las que se advirtiera que necesariamente se afectaron las defensas de la suscrita trascendiendo al resultado de la sentencia, lo cual no puede determinarse si la prueba que deja de desahogarse ningún beneficio me reportaría en caso de haberse efectuado su desahogo, solicito se desahogaran las siguientes pruebas que debido a violaciones procesales no fueron debidamente desahogadas: ... .”**-----

**---- La contraparte no contestó los agravios; y, -----**

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

**---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**9.-**

**Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----**

**---- II.- La apelante \*\*\*\*\* , parte actora en el juicio natural, expresa en sus agravios primero, segundo, tercero y parte del cuarto, que el juez de primer grado se los causa esencialmente porque en la sentencia recurrida hace una incorrecta valoración del contrato anexo a la demanda, que en copia certificada se ofreció como promesa de compraventa, sin advertir que el mismo es un contrato privado de compraventa a pagos, el cual es idóneo para tenerlo como justo título; que la acción de usucapión no exige que el que pretenda usucapir deba demostrar que pagó la totalidad del precio del inmueble; que el requisito de la fecha cierta sólo se exige para que el contrato traslativo de dominio tenga valor probatorio frente a terceros, y no entre quienes los suscriben; máxime que el demandado y el tercero llamado a juicio no lo objetaron o impugnaron, por el contrario, su contenido y fecha de elaboración fueron reconocidos por ambos, por tanto, sostiene la**

inconforme, aunque no hubiere quedado acreditado que se haya realizado el pago total del inmueble, **ello no demerita su categoría de justo título, apto para prescribir;** que el hecho de que el demandado haya otorgado con posterioridad a la compraventa un poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio respecto de ese inmueble, no demuestra de ninguna manera que el contrato base de la acción no se haya cumplido ni que su fecha no pueda considerarse como aquélla a partir de la cual se actualizó el derecho reclamado; que el artículo 736 del Código Civil no exige que para declarar probada la acción deducida (usucapión) **deba acompañarse a la demanda certificado** expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que aparezca quién es el propietario del bien inmueble en disputa; y, por último, que el Juez también valoró incorrectamente las pruebas documentales consistentes en los informes del Instituto Nacional Electoral, en los recibos de agua, luz y gas, en los estados de cuenta bancarios y de las empresas Telcel y Liverpool, emitidos a su nombre, documentos en los que consta, en todos ellos, que tiene su domicilio en el inmueble en litigio, y que debieron administrarse a las diversas pruebas



## **10.-**

**testimoniales, documentales y fotografías que obran en autos, con las que, afirma, se acreditó que su posesión es apta para prescribir puesto que la ejerce por el tiempo y las condiciones que la ley requiere para ello.-----**

**---- Los sintetizados motivos de queja, que se estudian en forma conjunta dada su estrecha relación, son substancialmente fundados en términos de las consideraciones jurídicas que a continuación se exponen.-----**

**---- En principio, es menester recordar que la prescripción positiva o adquisitiva, también llamada usucapión, es una institución del derecho civil que tiene como propósito fundamental permitir que los poseedores de un bien mueble o inmueble adquieran la propiedad de los mismos, por el mero transcurso del tiempo y cumpliendo las formas que la legislación sustantiva de la materia objetivamente establece, dotándolos de seguridad jurídica respecto de esos bienes frente a la incertidumbre de que otra persona tenga injerencia sobre su tenencia legal y material.-----**

**---- Es por lo anterior que tanto el Código de Procedimientos Civiles como el Código Civil locales contienen una serie de disposiciones que regulan esta**

manera de obtener la propiedad de las cosas, destacando, entre otras, y que a la situación de la especie resultan aplicables, las siguientes:-----

---- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES:-----

***“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.”***

***“ARTÍCULO 620.- Si se declara procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público. ”***

---- CÓDIGO CIVIL:-----

***“ARTÍCULO 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 la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño del bien o derecho poseído.”***

***“ARTÍCULO 694.- Es poseedor de buena fe:***

- I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;***
- II.- El que ignora los vicios de su título; o***
- III.- El que ignora que su título es insuficiente.***

***La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículos.”***

***“ARTÍCULO 695. Se llama justo título:***

- I. El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente;***
- II. El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate”.***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## 11.-

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

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

**“ARTÍCULO 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.”**

---- De los anteriores numerales, en el orden en que fueron transcritos, se advierte lo siguiente:

- Que a través de la acción de prescripción adquisitiva o usucapión el poseedor de un bien inmueble puede adquirir la propiedad de quien aparezca como propietario del mismo en el Registro Público de la Propiedad.
- Que la posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario para todos los efectos legales.
- Que es poseedor de buena fe quien la obtiene por un justo título; quien ignora los vicios de su título, o que el mismo es insuficiente.

- Que el poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión de dueño del bien o derecho poseído.
- Que se llama justo título: el que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente; y 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.
- Que para efectos de la posesión, debe entenderse por título la causa generadora de la posesión.
- Que la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.
- Que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario; pacífica; continua y pública.
- Que tratándose de una posesión de buena fe se requiere del término de cinco años para que el poseedor pueda prescribir.

---- Con relación al llamado "*justo título*", el propio código sustantivo lo define como el que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente, y el que con fundamento legal, y no de



## 12.-

hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate. Asimismo, el ordenamiento legal antes aludido, establece qué debe entenderse por título, refiriéndolo como la causa generadora de la posesión.-----

---- Ahora bien, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido en innumerables Ejecutorias y Tesis de Jurisprudencia que la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que señale la ley; igualmente, ha precisado que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario; destacando también que la posesión originaria puede ser justa o injusta, y que, además, el poseedor debe probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó, y siempre la causa generadora de la posesión. Esto se observa de la jurisprudencia 1a./J. 125/2010, sustentada por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal, visible en la página 101, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, del Semanario Judicial

de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyos rubro y texto dicen lo siguiente: “PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la **posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable**, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, **si**



### 13.-

pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe”.....

---- Con base en lo anterior, es de estimarse que las consideraciones o reflexiones jurídicas en que el juzgador natural sustentó la determinación judicial recurrida, son incorrectas e ilegales, pues, como bien lo destaca la apelante, es evidente que conforme a las pruebas y demás constancias existentes en autos, la acción de usucapión o prescripción adquisitiva sí fue acreditada convenientemente por la parte actora.....

---- En efecto, si bien la parte actora expresó que adquirió la posesión del inmueble cuya prescripción reclama en virtud del contrato que las partes intervinientes

denominaron “**contrato de promesa de compraventa**”, suscrito con fecha 21 (veintiuno) de agosto del año 2014 (dos mil catorce), ello no implica que dicho acto jurídico sea inhábil o inútil para acreditar la causa generadora de la posesión, como lo estimó el juez de origen, pues ese acuerdo de voluntades constituye en realidad jurídicamente **un contrato informal de compraventa** del bien inmueble a que se refiere, que obliga al vendedor y al comprador al cumplimiento de las obligaciones que son propias de ese tipo de acuerdo de voluntades, teniendo en cuenta que de conformidad con lo previsto por el diverso ordinal 1583 del código sustantivo civil, **la compraventa se perfecciona y es válida para las partes por el sólo acuerdo de éstas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto**; por tanto, es inconcuso que la denominación que, en el caso, se le atribuyó al contrato de mérito, no incide en su naturaleza jurídica real, pues del texto del mismo se aprecia no solamente que se **convino sobre el bien objeto** materia de ese convenio (Finca número 11184 del Municipio de Tampico, Tamaulipas) **y su precio** (\$1´800,000.00), sino que además parte de éste (\$10,000.00) se entregó en la fecha de su firma al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## 14.-

vendedor y demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, lo que lo hace un contrato informal de compraventa, por carecer de la formalidad que para los de su especie establece el subsecuente artículo 1653, párrafo segundo, del cuerpo normativo en cita; atentos además a la Jurisprudencia de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 169-174, Cuarta Parte, página 241, registro digital 240468, Séptima Época, de rubro y texto siguientes: “COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.- La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.”. -----

---- Por otra parte, tampoco es obstáculo para considerar que la convención a que se hace referencia no constituye el justo título que la ley exige como uno de los requisitos de la acción ejercida por la ahora apelante, el hecho relativo a la fecha cierta del mismo, habida cuenta que tal

elemento o condición solo concierne a la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros que se ofrecen como base de la acción de prescripción, puesto que en esos casos no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o a la muerte de cualquiera de los firmantes; empero, tratándose de asuntos como el de la especie, en el que el documento privado en que se sustenta la usucapión fue suscrito por las partes contendientes en el juicio, la fecha y demás elementos del contrato se refutan verdaderos mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad; en la inteligencia de que, sobre el particular, son admisibles todos los medios de prueba; lo anterior es así porque la fecha cierta de un documento tiene como propósito determinar el valor probatorio que corresponde al contrato privado traslativo de dominio que en aquel se contiene, en relación con terceros que no intervinieron en su celebración, pero no en contra de los propios firmantes. Esto se pone de manifiesto en la Jurisprudencia que la apelante invoca en el pliego de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## **15.-**

**agravios en análisis, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431, registro digital 2005897, Décima Época, del tenor siguiente:**

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.- Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se**

advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás



**16.-**

**elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.”; máxime que en el presente asunto tanto el demandado \*\*\*\*\* , como el tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* , expresamente reconocieron como fecha de suscripción o firma del documento privado en que se sustenta la acción ejercida por la parte actora y aquí apelante \*\*\*\*\* , el día 21 (veintiuno) de agosto de 2014 (dos mil catorce), según consta de sus escritos de contestación de demanda que corren agregados a fojas de la 268 (doscientos sesenta y ocho) a la 278 (doscientos setenta y ocho), y de la 616 (seiscientos dieciséis) a la 621 (seiscientos veintiuno) del expediente de primera instancia, tomos I y II, respectivamente. -----**

**--- Asimismo, le asiste igualmente razón a la recurrente en lo concerniente a la verificación del pago del precio que fue pactado a plazos, pues en ese aspecto existe también criterio firme en el sentido de que en tratándose de la acción en estudio (usucapión), y a diferencia de la acción pro-forma, no es menester que se justifique el pago total del precio de la compraventa, porque el contrato privado que la contiene es suficiente para**

**estimar probada la posesión en concepto de propietario aún cuando se encuentre pendiente de cubrir el pago respectivo, tal como se observa de la Jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a su actual integración, consultable en la prenombrada compilación oficial, Tomo XIV, Julio de 2001, página 320, registro número 189280, Novena Época, que dice: “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO.-** Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## 17.-

transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria.”.---

---- Por otro lado, en cuanto al argumento del resolutor natural atinente a la omisión de la parte actora de exhibir con la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que aparezca quién es el propietario del inmueble materia de la controversia, debe decirse que igualmente le asiste razón a la apelante al expresar que tal requisito no lo exige el código sustantivo local de la materia, pues conforme a la legislación aplicable al caso la comprobación de que el demandado es el propietario del inmueble que se pretende prescribir, no debe necesariamente justificarse en aquella forma, ya que ello no lo establece el artículo 736 del Código Civil, ni tampoco lo contempla el diverso 619 del de Procedimientos Civiles; por tanto, no obstante que la actora no exhibió con su demanda el certificado informativo a que alude el artículo 84 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, ello no acarrea la improcedencia de la acción en la especie deducida teniendo en cuenta que de la





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## 18.-

---- Ahora bien, por lo que hace a la comprobación pormenorizada de las **calidades y circunstancias exigidas por la ley para la usucapión**, tales como poseer en calidad de dueño, por el tiempo que la ley exige, **en forma pacífica, continua y pública**, que el resolutor de origen consideró no acreditados con pruebas aptas y suficientes, también le asiste razón a la apelante en los motivos de queja que al respecto expone, habida cuenta que, evidentemente, ello se advierte suficientemente demostrado en los autos del juicio, como se pone de manifiesto a continuación.-----

---- De la lectura detenida de los escritos de demanda y contestaciones del demandado principal y del tercero llamado a juicio, se desprenden como hechos admitidos por las partes, al no suscitar explícita controversia sobre ellos, los siguientes:

1. Que el 21 (veintiuno) de agosto del año 2014 (dos mil catorce) suscribieron el contrato en el que la parte actora sustenta su acción, mismo que denominaron como **“contrato de promesa de compraventa”**.
2. Que a la fecha de presentación de la demanda (22 de marzo de 2022) la parte actora,





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## 19.-

en cuanto a los requisitos o cualidades del **justo título** **apto para usucapir**, y reiterando lo atinente a que el presentado por la parte actora es uno de esa especie en tanto que el mismo es en realidad un **contrato informal de compraventa**, que no requiere de la comprobación del **requisito de la fecha cierta** en las formas que tradicionalmente se venía considerando (inscripción en el registro público, presentación ante un funcionario por razón de su oficio, o porque uno de los firmantes haya fallecido) cuando el juicio en el que se presenta se entabla entre sus suscriptores; y estimando que tampoco era menester **probar el pago total del precio** pactado en dicho acuerdo de voluntades, ni que era preciso exhibir con la demanda el certificado en el que aparezca que el bien inmueble materia del conflicto está inscrito en el Registro Público de la propiedad a nombre del demandado, conforme a los razonamientos y la jurisprudencia que han quedado asentados al efectuar el estudio de los agravios relacionados a esos tópicos; como ya se anticipó, es manifiesto que los elementos de la acción en el caso deducida, derivados de lo dispuesto por los artículos 694, 695, 729 y 730, fracción II, del Código Civil, fueron debida y legalmente justificados por

la parte actora, puesto que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título, consistente en el contrato de compraventa, aunque imperfecto, es bastante para transferirle el dominio y generar en ella la fundada creencia de poseer el bien en concepto de propietaria, respecto del cual se acreditó también la realización de un pago parcial, y, desde luego, su fecha de celebración, como punto de partida para efectuar el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva; lo anterior se observa de las constancias procesales en estudio, de las que se deriva, por una parte, y como ya se dijo, que el contrato informal de compraventa se suscribió el día 21 (veintiuno) de agosto de 2014 (dos mil catorce), tal como expresamente lo admitieron el demandado, señor \*\*\*\*\* , así como el tercero llamado a juicio, señor \*\*\*\*\* , al exponer cada uno en su escrito de contestación, como respuesta al punto de la demanda correspondiente (hechos, punto 1), textual y respectivamente, lo siguiente:

*“ES CIERTO QUE LA ACTORA EXHIBE DOCUMENTAL RESPECTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DICHO INMUEBLE DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2014.*



**20.-**

**PERO TAMBIÉN ES CIERTO QUE NO ES UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. AUNADO A QUE LA ACTORA TAMPOCO HA EXHIBIDO O DEMOSTRADO QUE DICHO CONTRATO DE PROMESA SE HAYA CUMPLIDO PORQUE SOLO ES UNA PROMESA QUE REQUIERE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES Y CLAUSULAS PARA GENERAR DERECHOS Y LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR EL CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA Y PASAR AL ESTADO DE ACCIÓN LEGAL DE HACER VALER EL MISMO POR DIVERSO VÍA CIVIL, PERO NUNCA CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIA EN CUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA.**”

**“ES CIERTO QUE LA ACTORA DEMANDANTE Y EL QUE SUSCRIBE SI FIRMAMOS EL DOCUMENTO QUE SEÑALA LA ACTORA COMO “PROMESA DE VENTA”. PERO NUNCA SE DIO NINGUN SEGUIMIENTO NI CUMPLIMIENTO ALGUNO A DICHA DOCUMENTAL Y PROMESA.”**

---- Declaraciones que sin duda constituyen una confesión expresa que hace fe plena del hecho a que se refieren en términos de lo previsto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, que llevan a tener por cierto el hecho de la suscripción del referido acuerdo de voluntades, incluyendo la fecha del mismo, el cual, como ya se dijo en párrafos anteriores, **no constituye una promesa de venta, sino un contrato informal de compraventa.**-----

---- Igualmente, en cuanto al pago del precio acordado, del propio documento privado en cuestión, plenamente reconocido por las partes, se aprecia que a la fecha de su

suscripción se entregó el demandado \*\*\*\*\* una cantidad de dinero en efectivo (\$10,000.00) como parte del mismo. -----

---- Ahora bien, en lo concerniente a la posesión por el tiempo y con las características que la ley exige, debe decirse que la posesión actual de la demandante se advierte adquirida en forma pacífica en términos de la presunción legal que deriva de lo dispuesto por el diverso ordinal 689 del cuerpo normativo en cita, conforme al cual, el poseedor de buena fe tiene la presunción legal de haber obtenido la posesión del propietario; se observa que ha sido continua y pública en tanto que el demandado \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderada legal, si bien negó expresamente que la actora estuviera en posesión del inmueble materia del conflicto desde el día 15 (quince) de octubre de 2014 (dos mil catorce), ninguna prueba ofreció para probar que en esa época el inmueble estuviera en posesión propia o en de diversa persona, a lo que se encontraba obligado en términos del artículo 274 del código procesal de la materia, al tenor del cual el que niega está obligado a probar cuando su negativa envuelve la afirmación de un hecho positivo, en el caso, atinente a que en esa fecha él



**21.-**

u otra persona distinta habitaba el inmueble que reconoce que actualmente tiene en posesión la demandante; máxime cuando existen en autos diversas pruebas e indicios que corroboran el inicio de la posesión de la usucapista, entre otras, las declaraciones testimoniales de Griselda de la Garza Macías, José Félix Calderón de la Garza y Ricardo Bringas Cruz, quienes fueron coincidentes en manifestar que el domicilio en cita lo habita su oferente \*\*\*\*\* desde el 15 (quince) de octubre de 2014 (dos mil catorce), fecha en la que ésta celebró matrimonio con el tercero llamado a juicio \*\*\*\*\*, cuyo festejo se realizó precisamente en ese lugar; atestes que merecen pleno valor probatorio de conformidad con lo que establece el artículo 409 del código adjetivo civil, en tanto que sus declaraciones son coincidentes en lo esencial respecto de dicho hecho (posesión e inicio de la misma), el cual les consta de manera directa por virtud de su relación y convivencia con las partes, al ser los primeros dos madre y hermano de la demandante, respectivamente, y el restante amigo cercano del tercero llamado a juicio y ex-esposo de ésta, \*\*\*\*\*; quienes por su edad, capacidad e instrucción tienen el criterio

necesario para apreciar los hechos sobre los que declararon, sin que se advierte manifiesta imparcialidad o que sus declaraciones sean vagas e imprecisas sobre el hecho de la posesión e inicio de esta, ni que las mismas hayan sido obtenidas por coacción de ningún tipo, o vertidas bajo engaño, error o soborno; además de que, por la razón de su dicho, se advierten totalmente creíbles; declaraciones que se encuentran robustecidas en el hecho atinente a la época de inicio de la posesión, con el informe rendido por la titular de la Vocalía Ejecutiva de la 08 Junta Distrital Ejecutiva del Instituto Nacional Electoral (INE), que hace fe plena de los hechos que refiere en términos del artículo 412 del código procedimental civil, especialmente el atinente a que ante dicha institución la demandante \*\*\*\*\* tiene manifestado como su domicilio el ubicado en calle “Loma Blanca”, número 316, de la colonia “Lomas de Rosales”, de Tampico, Tamaulipas, desde el 18 (dieciocho) de septiembre de 2014 (dos mil catorce); sin dejar de considerar las diversas manifestaciones vertidas por \*\*\*\*\* en las actuaciones del Juicio de Divorcio Incausado (Expediente 732/2021) promovido también por la aquí demandante en contra de



**22.-**

este último, en las que reconoció que el domicilio conyugal se estableció en ese lugar y el cual su ahora ex-consorte sigue habitando; todo lo cual permite concluir que la posesión de la usucapista la ha venido ejerciendo por más de cinco años, a partir del 15 (quince) de octubre de 2014 (dos mil catorce). -----

---- Sustenta también todo lo anterior, la diversa Jurisprudencia de la mencionada Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro digital 2008083, de rubro y texto siguientes:

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

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

## **23.-**

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

injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden, y dado que las excepciones opuestas por el demandado \*\*\*\*\* resultan improcedentes en los propios términos de los razonamientos que sustentan la procedencia de la acción prescriptiva de mérito, al hacerse consistir aquéllas en la negativa de los requisitos legales indispensables para usucapir (justo título y posesión apta), de conformidad con lo previsto



**24.-**

por el artículo 926, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia apelada, dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 29 (veintinueve) de septiembre de 2023 (dos mil veintitrés), para que ahora, en debida reparación a los agravios causados, en su lugar se decida que como la parte actora acreditó los elementos de su acción, y el demandado no justificó sus excepciones, mientras que el tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* negó los hechos en los que la actora sustentó sus pretensión de prescribir el bien inmueble materia del litigio, con lo que voluntaria y expresamente renunció al derecho que ésta le reconoció para usucapir el 50% (cincuenta por ciento) de dicho bien, lo cual no demerita el planteamiento y la procedencia de la pretensión judicial de la demandante en cuanto a prescribir el bien inmueble en su totalidad dadas las características de la copropiedad, que supone un estado de indivisión en el que cada copropietario ejerce su derecho de goce, no sobre una parte determinada de la cosa, sino respecto de toda ella, lo que lleva a estimar que si finalmente solo aquélla demandó la

usucapión, la cual acreditó, tiene derecho sobre toda la cosa pues la posesión y el dominio legal los ejerció sobre toda ella; por tanto, ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Adquisitiva o Usucapión promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y del tercero llamado a juicio \*\*\*\*\*; por lo que deberá declararse que la parte actora se ha convertido en propietaria del bien inmueble ubicado en la calle “Loma Blanca”, número 316, de la colonia “Lomas de Rosales”, de Tampico, Tamaulipas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como Finca Número 11184 del referido municipio de Tampico, con superficie de 416 (cuatrocientos dieciséis) metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en 13 metros, con calle “Loma Blanca”; al Sur, en 13 metros, con propiedad particular; al Este, en 32 metros, con lote número 5; y, al Oeste, en 32 metros, con lote número 3; y, en consecuencia, en su oportunidad, envíese al notario público que designe la parte actora las constancias del juicio a efecto de que protocolice las actuaciones necesarias, e inscriba las mismas como título de propiedad con el folio real correspondiente, como lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

**25.-**

ordena el artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles; sin que sea el caso condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas procesales del juicio, dado que no se advierte de autos que haya procedido con temeridad o mala fe, como lo exige el diverso ordinal 131 del referido código procedimental.-----

---- Dado el resultado de los agravios que bajo el principio de mayor beneficio a la apelante fueron examinados preferentemente, resulta innecesario el estudio de los restantes motivos de inconformidad hechos valer por aquélla, relacionados con violaciones procesales.-----

---- Como en el caso no se surte el supuesto de las dos sentencias adversas substancialmente coincidentes a que se refiere el artículo 139, primera parte, del preinvocado Código de Procedimientos Civiles, no deberá hacerse especial condena en costas procesales de segunda instancia.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Son esencialmente fundados los agravios primero, segundo, tercero y parte del cuarto, expresados por la apelante \*\*\*\*\* en contra de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 29 (veintinueve) de septiembre de 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- Segundo.- Se revoca la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutive que antecede; y en su lugar se decide:-----

---- Tercero.- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Adquisitiva o Usucapión promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y del tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* . -----

---- Cuarto.- Se declara que la actora \*\*\*\*\* se ha convertido en propietaria del bien inmueble ubicado en la calle “Loma Blanca”, número 316, de la colonia “Lomas de Rosales”, de Tampico, Tamaulipas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como Finca Número 11184 del referido municipio de Tampico, con superficie de 416 (cuatrocientos dieciséis) metros cuadrados, con las



## **26.-**

**medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en 13 metros, con calle “Loma Blanca”; al Sur, en 13 metros, con propiedad particular; al Este, en 32 metros, con lote número 5; y, al Oeste, en 32 metros, con lote número 3.**

**---- Quinto.- En su oportunidad, envíese al notario público que designe la parte actora las constancias del juicio a efecto de que protocolice las actuaciones necesarias, e inscriba las mismas como título de propiedad con el folio real correspondiente.-----**

**---- Sexto.- No se hace especial condena en gastos y costas procesales del juicio en primera y segunda instancias.-----**

**---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----**

**---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Noé Sáenz Solís y Hernán de la Garza Tamez, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27,**

fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo, quienes firman el día de hoy 6 (seis) de marzo del año 2024 (dos mil veinticuatro), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.jart/mpqv.

Noé Sáenz Solís.  
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.  
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.  
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista.- Conste.-----

*El Licenciado JOSE ALFREDO DE LA ROSA TORRES, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 61 (sesenta y uno) dictada el miércoles 6 (seis) de marzo de 2024 (dos mil veinticuatro), constante de 27 (veintisiete) fojas útiles.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
PRIMERA SALA COLEGIADA

***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 le suprimieron los nombres de las partes y los de sus representantes legales, información que se considera legalmente como reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.***

ACTUACIONES

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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.