



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia

En Padilla Tamaulipas; a veintiséis (26) de abril de dos mil dieciocho (2018).

Visto para resolver los autos en materia civil identificados con el número **28/2017**, relativos al **juicio ordinario civil declaratorio de propiedad** promovido por *****; en contra de ***** y *****; y:

Resultando

Primero. Por escrito presentado el trece (13) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), compareció el promovente interponiendo el presente juicio en contra de la señalada parte demandada, reclamando en su contra la acción de usucapión o declaratoria de propiedad, por considerar haber reunido los requisitos de ley para ello; demanda que fue admitida a trámite el quince (15) de diciembre del mismo año; ordenándose emplazar a la demandada, corriendo traslado con la demanda y anexos para que contestara dentro de los siguientes diez días; emplazamiento que fue realizado conforme a las reglas para el caso previstas en la ley procesal civil el veinte (20) de diciembre del mencionado año (2017), sin que al efecto comparecieran a dar contestación a la demanda; de ahí que a petición de parte actora, el veintiséis (26) de enero de dos mil dieciocho (2018), fue declarada su rebeldía, teniéndose por admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar, recibándose el negocio a prueba por un término de veinte (20) días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar aquellas que fueren admitidas legalmente, termino durante el cual fueron desahogados los medios de convicción propuestos sólo por el accionante; periodo que concluido al igual que el de alegatos, sin que éstos se emitieran por ninguna de las partes, por auto de veinte (20) de abril de este año (2018), se ordenó el dictado de la sentencia correspondiente, misma que hoy se dicta conforme al siguiente orden de:

Considerando

Primero. La parte actora demanda se le declare como propietario de un inmueble compuesto de 28-00-00 Has. (veintiocho hectáreas, cero áreas y cero centiáreas) con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** con terrenos del Ejido *****; **Al Sur** con

terrenos del Ejido *****; **Al Este** Con margen del Río *****; y **Al Oeste** con camino a *****; el cual refiere es propiedad de los demandados según el Instituto Registral y Catastral del Estado, en la Sección I, Número *****, Legajo ***, del año 1986 del municipio de ***** Tamaulipas.

Dichas prestaciones las funda en el hecho de ostentarse como propietario de dicha finca por virtud de haberla poseído **en concepto de propietario** desde principios de dos mil seis (2006), ya que desde esa época lo ha póseidocon fines agrícolas y ocasionalmente para pastar ganado vacuno; lo cual siempre ha realizado a título de dueño y a la vista de colindantes y aledaños; por lo que desde esa fecha lo posee de manera pacífica, continua y pública; posesión que refiere comprueba con la carta de posesión que le fue expedida por el Republicano Ayuntamiento de ***** Tamaulipas, el siete (07) de mayo de dos mil nueve (2009).

Ofertando además de la prueba testimonial de personas dignas de fe que tienen conocimiento de los actos de posesión que desde hace doce años ejerce, la pericial en topografía con el objeto de identificar debidamente el inmueble atendiendo a que pudieran no ser coincidentes las medidas que arroja tanto la escritura del demandado como aquellas que refieren la información catastral.

Segundo. Esta Autoridad es competente para conocer y resolver este procedimiento, con fundamento en el artículo 17, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; al ser un Órgano Jurisdiccional así instituido por los artículos 100 de la Constitución Política Local; 2º, 3º, fracción II, inciso b), 7º, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Asimismo, es competente en los términos del artículo 173 del Código de Procedimiento Civiles del Estado, por razón de la materia civil al ser un Juzgado Mixto según lo establecen los artículos 38 fracción II, 40, 41, de la referida Ley Orgánica de esta Institución, determinando el precedente numerales 35, fracción VII, de dicha Ley el grado de instancia; ya que por cuanto al territorio, sirven de apoyo legal el artículo 10 de la referida Legislación, en relación con el ordinal 195, fracción III, del invocado Código Adjetivo Civil, por tratarse de un negocio de naturaleza real, cuyo inmueble se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Tercero. En relación a la vía deviene acertada de conformidad con lo preceptuado en el artículo 619 del Código Adjetivo Civil del Estado.

Cuarto. Por lo que hace al diverso presupuesto atinente a la legitimación en el proceso, la misma obra debidamente acreditada al tenor del artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al instar por sí mismo el promovente.

Cabe agregar que su legitimación en la causa se colma en los términos del ordinal 50, dado que el numeral 736 del Código Civil del Estado, en relación con diverso 619 del Código de Procedimientos Civiles también de la Entidad, lo faculta para el ejercicio de la acción declaratoria de propiedad contra quien aparece ante la Autoridad Registral como propietario del bien; lo que así se acredita con la copia certificada expedida por dicho ente, respecto de la escritura privada de compraventa celebrada el veintisiete (27) de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), entre el señor ***** como vendedor, y ***** ***** ***** como comprador; mismo que se encuentra registrado en la sección I, número *****, legajo ***, año 1986, del Municipio de ***** Tamaulipas; instrumental que siendo de naturaleza privada según lo previsto en el artículo 329 del Código Procedimental de análisis, por esta última particularidad, conforme al párrafo segundo del numeral 402 del asiste valor probatorio pleno.

Quinto. Propiamente en el estudio de la acción, debe decirse que la misma deviene fundada; a saber.

En primer término, conviene precisar que la parte actora bien pudo ejercer la acción proforma, ello se concluye de una interpretación integral a su demanda en conjunto con los documentos presentados, lo anterior se concluye así en virtud de que conforme al artículo 1303 del Código Civil del Estado, pudo exigir la formalidad de dicho contrato, empero como se dijo, resulta igualmente válida la acción de usucapión ejercida.

En el orden que dicho numeral refiere, conviene precisar cuáles son las condiciones que nuestro Código Civil establece para usucapir.

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 posee 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.*

Una vez delimitado el marco normativo, por razón de método, es conveniente establecer los elementos a estudiar para determinar que se tiene por acreditada la usucapión, los cuales se obtienen a razón de los preceptos legales antes transcritos; a saber: posesión, haberla ejercido por determinado periodo de tiempo (según el tipo de posesión de buena o de mala fe), condiciones necesarias (adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua y pública); ausencia de título o que éste se le hubiere extraviado o no sea inscribible por defectuoso; que no exista antecedente registral.

Respecto el primer elemento relativo a la posesión, el mismo solo será acreditable a través de la prueba testimonial por constituir la prueba idónea, según lo ha establecido la jurisprudencia que al efecto se transcribe.

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir¹.*

En efecto, obra ofrecida prueba testimonial en autos, ya que el presente procedimiento descansa sobre dicha probanza y que, en la especie del caso se ofreció el testimonio a cargo de las personas propuestas, ***** y *****, quienes a preguntas seis a la once, afirmaron la identidad del predio tanto en su ubicación, como también que el lapso en que el promovente dijo ejercer la posesión, y la forma en que lo adquirió; testimonios que merecen valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 409 del referido Ordenamiento Adjetivo Civil del Estado, en razón de que convinieron esencialmente en su dicho; asimismo, se motiva el valor probatorio

¹ Época: Novena Época. Registro: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Página: 333.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

conferido a razón de su dicho pues manifestaron conocer los hechos depuestos de forma directa; además que por su edad y capacidad tiene criterio para juzgar sobre los hechos declarados; más aún que sus declaraciones fueron claras, precisas, sin dudas ni reticencias, como tampoco se advierte lesión alguna en la misma.

En torno al segundo elemento atinente al lapso ejercido de la posesión, es conveniente precisar que dicho periodo de tiempo dependerá del tipo de posesión que alegue el accionante, y que en el presente caso acorde a la fracción III del artículo 730 del Código Sustantivo deberá ser de diez años, de ahí que por ello deberá acreditarse que el promovente de este procedimiento, ejerció la posesión que interesa al menos por diez (10) años, lo cual como se dijo en antelación, la prueba idónea no solo para acreditar la posesión sino también en lapso de ella, lo es la testimonial misma que ya se valoró y de la cual se desprende que a preguntas nueve los testigos refirieron que el actual poseedor ejerce la posesión desde principios de dos mil seis (2006), luego entonces resulta lógico que el lapso de diez (10) años fue superado en demasía, lo cual se corrobora además con la certificación expedida por la Presidenta Municipal de aquel municipio, de siete (07) de mayo de dos mil nueve (2009), y se robustece plenamente con los recibos de pago del impuesto predial que obran en poder del promovente de los últimos doce años a la fecha, los que igualmente adquieren valor probatorio pleno acorde a lo dispuesto por los artículos 325 y 397 de la ley adjetiva civil.

Cabe aclarar que por lo que hace a la buena fe, no basta con así calificarla, sino que ello dependerá del título o acto traslativo de dominio que constituye entonces la causa generadora de la posesión; concepciones que encontramos en los siguientes dispositivos del Código Civil.

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;*
 - III. El que ignora que su título es insuficiente.*
- La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo.*

Artículo 695. Se llama justo título:

- I. El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente.*

II. El que con fundamento de legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real de que se trate.

Artículo 696. *Entiéndase por justo título la causa generadora de la posesión.*

Artículo 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.

Expuesto lo anterior, en la especie del caso tenemos que la accionante refirió en su demanda que el inmueble a usucapir lo comenzó a poseer si título alguno desde principios de dos mil seis (2006); por tanto, con base a lo anterior, tenemos que su dicho se ubica dentro de los supuestos previstos en la fracción I del numeral 697; es decir, es poseedor de mala fe, o sin título alguno para poseer, pues la ejerce por virtud de su incursión al predio en cuestión, sin contar con justo título para ello y fecha cierta de su inicio; elemento que si bien no exige el Código de la Materia Civil, la propia jurisprudencia sí, misma que enseguida se transcribe.

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 usucapición 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 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 actora².

Cabe destacar que conforme al artículo 730 fracción III del Código Civil el término para usucapir aun de mala fe, se ha consumado

² Época: Décima Época. Registro: 2008083. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.). Página: 200.

en el presente caso, pues el promovente justificó mediante la prueba testimonial poseer desde principios de dos mil seis (2006).

Una vez examinado el segundo elemento con sus sub elementos, se continua con el tercero, relativo a las condiciones necesarias para usucapir, en conjunto con sus sub elementos, destacado que por lo que hace a que la posesión fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, adquisición que quedó acreditada en estudio de la causa generadora de la posesión, restando decir que en efecto es disfrutada en concepto de dueño como así lo aseveraron los testigos a pregunta once.

Por lo que hace a los sub elementos relativos a que la posesión es pacífica y continua, los numerales 716 y 717 del Código Civil prevén que la posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia, en tanto que continua es la que no fue interrumpida, y del estudio de las constancias del presente juicio ellos se tienen por acreditados pues simplemente de autos no se advierte lo contrario, en tanto que por lo que hace a la publicidad de la misma, el ordinal 718 refiere que es la conocida por todos, y la que se inscribe ante autoridad registral, supuestos que el primero que se comprobó con la antes referida testimonial valorada.

Por otro lado, en torno al cuarto elemento consistente en la ausencia del título de propiedad, o que este fuere extraviado o, no fuere inscribible por defectuoso, nuevamente con vista a la demanda se colige que nos ubicamos en el primer supuesto; o sea, la ausencia de título, lo que constituye un hecho negativo respecto de los cuales nuestro Código Adjetivo Civil en su artículo 274, fracción I, párrafo segundo, no exige prueba rigurosa.

Por lo anterior, es claro que ha operado la prescripción a favor del actor, por lo que amén que el demandado no se opuso a la demanda, deberá declararse fundada la acción ejercida, y con fundamento en los arábigos 736, 737 del Código Civil, y 620 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez ejecutoriada la presente sentencia, deberá protocolizarse las principales constancias procesales ante el Notario Público que en ejecución directa designe la parte actora; y consecuentemente inscribirse ésta ante el Instituto Registral y Catastral del Estado; en la inteligencia que para dicha protocolización deberá expedirse al interesado copia certificada de las constancias



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

procesales necesarias, lo anterior en razón del impedimento previsto en el artículo 32 del referido Ordenamiento, relativo a llevar fuera de este Juzgado los presentes autos; por tanto, previa gestión que realice ante la Secretaría de este Juzgado y de los trámites administrativos de pago de derecho de estilo, acorde al precedente numeral 26 de dicha Codificación, en relación con el 77, fracción VI, XII y 135, fracción I, inciso H) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, póngase a disposición de la parte interesada el oficio ordenado al fedatario en conjunto con las copias certificadas de este juicio a efecto de que dicho fedatario lleve a cabo la protocolización correspondiente, y en su oportunidad haga entrega a la parte interesada el respectivo testimonio del título de propiedad según los trámites inherentes a la materia tales como su debida inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, el cual deberá informarlo a éste Juzgado a fin de que la presente resolución no quede en incertidumbre jurídica respecto al fin de sus trámites.

Igualmente debe señalarse que la identidad del inmueble en los términos que lo ofreció hacer la actora, quedo debidamente acreditada con la pericial en topografía desahogada en autos; de la cual quedó plenamente justificado que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en la cabecera municipal de ***** Tamaulipas; con una superficie de 28-00-00 Has. (veintiocho hectáreas, cero áreas y cero centiáreas) con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** con terrenos del Ejido *****; **Al Sur** con terrenos del Ejido *****; **Al Este** Con margen del Río *****; y **Al Oeste** con camino a *****; medio de prueba al que en términos del artículo 408 del código adjetivo civil se le confiere **valor probatorio** aun cuando no se encuentra colegiada por falta de impulso procesal del oferente, sin embargo se estima en Derecho debidamente fundado para arribar a la conclusión que refiere; señalando tanto los elementos técnicos empleados como la ilustración de su desarrollo y ubicación mediante coordenadas satelitales, anexando para su ilustración levantamiento topográfico y placas fotográficas.

Finalmente y acorde a las prevenciones contenidas en los artículos 127, 128, 129 y 131 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, en razón de que el presente controvertido versa sobre acciones declarativas, sin que se advierta temeridad o mala fe de los

litigantes, no se hace condenación en costas procesales debiendo cada parte soportar las que hubiese erogado.

En esa tesitura, con fundamento además en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 103 de la Constitución Local; 47, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 105, fracción II y III, 108, 109, 112, al 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y se:

Resuelve

Primero. La parte actora ***** acreditó los hechos constitutivos de su acción de usucapión incoada en este juicio declaratorio de propiedad en contra de ***** y *****, quienes no comparecieron a juicio, y por ende no se excepcionaron.

Segundo.- En consecuencia, se declara que ha operado la prescripción positiva a favor de la parte actora, respecto del inmueble descrito en la parte considerativa primera de este fallo.

Tercero.- Una vez ejecutoriada la presente sentencia, hágase protocolización de las principales constancias procesales ante el Notario Público que en ejecución designe la parte actora; y en su oportunidad haga éste entrega a la parte interesada el respectivo testimonio del título de propiedad según los trámites inherentes a la materia tales como su debida inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, el cual deberá informarlo a éste Juzgado a fin de que la presente resolución no quede en incertidumbre jurídica respecto al fin de sus trámites.

Cuarto.- No se hace condena en pago de gastos y costas a ninguna de las partes por las consideraciones vertidas al final del considerando quinto de ésta sentencia.

Notifíquese personalmente.- Así lo resuelve y firma el licenciado **José David Hernández Niño**, Juez Mixto de Primera Instancia del Décimo Distrito Judicial del Estado, quien actúa en forma legal asistido del licenciado **Reynaldo Hernández Padrón**, oficial judicial habilitado en funciones de Secretario de Acuerdos del área Civil y Familiar que autoriza y **DA FE**.

Lic. José David Hernández Niño.
Juez de Primera Instancia Mixto



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

del Décimo Distrito Judicial del Estado

Lic. Reynaldo Hernández Padrón
Secretario de Acuerdos del área
Civil y Familiar habilitado.

Enseguida se publicó la presente sentencia en lista de acuerdos de este día y le correspondió el número **06/2018**.

El Licenciado(a) JOSE DAVID HERNANDEZ NIÑO, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 6/2018 dictada el JUEVES, 26 DE ABRIL DE 2018 por el JUEZ, constante de ONCE 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, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.