



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número 22/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a veintiuno de enero de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el expediente 380/2020, relativo al juicio ordinario civil sobre prescripción adquisitiva, promovido por ***** en contra de *****, ***** y ***** del Tamaulipas en esta ciudad; y,

Resultando

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado *****, promoviendo juicio ordinario civil sobre prescripción adquisitiva en contra de *****, ***** y ***** del Tamaulipas en esta ciudad, de quien reclamó, lo siguiente:

*“...a) Que mediante resolución judicial se decrete la prescripción adquisitiva respecto de la propiedad de los señores ***** y ***** , con respecto del terreno y casa identificada como ***** de esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, con la superficie, medidas y colindancias que a continuación se expresan.*

*b) Del Director de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, reclamo la cancelación de la inscripción *****, que aparecen a su favor del señor ***** y ***** .*

c) Los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente asunto...”

Para lo anterior, se basó en los hechos y consideraciones de derecho contenidos en su demanda, concluyeron con puntos petitorios y anexaron los documentos conducentes.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose emplazar a los demandados en los domicilios señalados por la parte actora, con copias de traslado, para que dentro del término de diez días produjeran contestación.

Tercero.- Consta en autos el emplazamiento a juicio de los referidos demandados, quienes de las tres partes demandadas, ninguno produjo contestación.

Cuarto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes; los primeros veinte para ofrecer y los restantes para recibirlas y desahogarlas.

Quinto.- Consta en autos que solo la parte actora formuló alegatos de su intención; enseguida se ordenó la citación para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 173, 185 y 192, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; y, artículo 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial para el Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía ordinaria civil sobre prescripción adquisitiva en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos del artículo 682 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles.

Tercero.- La parte actora, ***** reclama las prestación transcritas previamente, ya que en lo esencial afirman haber comprado el bien ubicado en el ***** de esta ciudad, así como que por el transcurso del tiempo ya se convirtieron en propietarios; y que los demandados, ***** y ***** detentan dicho inmueble ante el Registro Público de Propiedad como se advierte del certificado expedido por el Insitituto Registrarl y Catastral del Estado, en el que ***** , casada con ***** es la dueña.



Los demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra; por lo que

Cuarto.- Para acreditar sus pretensiones, el actor ofreció como de su intención, lo siguiente:

1).- Documental pública, consistente en copia certificada de la escritura pública número ***** emitida por el *****; que obra agregada en autos.

2).- Documental pública consistente en certificado de propiedad expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de la FINCA *****; que obra agregado en autos.

3).- Documental privada consistente en contrato de promesa de compraventa de fecha doce de enero de dos mil dos; que obra agregado en autos.

4).- Documental privada, consistente en cesión de derechos de fecha quince de mayo de dos mil quince; que obra agregado en autos.

5).- Documental privada consistente en recibos de pago del predial de los años 2003, 2004, 2009, 2011 y 2020 del bien objeto del presente asunto; que obran agregados en autos.

6).- Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, valoración que se reserva para la sentencia.

7).- Presuncional legal y humana, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, valoración que se reserva para la sentencia.

Las que se admitieron con citación a la parte contraria y se tuvieron por desahogadas en razón de su propia y especial naturaleza.

8).- Confesional y declaración de parte a cargo del demandado de la demandada ***** , cuya probanza se admitió y se ordenó su desahogo para el día once de noviembre del año dos mil veintiuno; sin embargo la absolvente de la prueba no compareció; por lo que en virtud

del apercibimiento efectuado en autos la prueba ordenada se llevó a cabo, aún de su incomparecencia, declarándose confesa a la parte demandada; cuyas posiciones calificadas de legales de ambos cuestionarios se insertan a a continuación:

“...En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas siendo las diez horas con treinta minutos del día (11) once días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fecha y hora ordena por auto de fecha veinticinco de octubre del año en curso, ofrecida por la actor a cargo de la demandada; dentro del dentro del expediente número 00380/2020 relativo al Juicio JUICIO ORDINARIO CIVIL,, que promueve ***** en contra de *****, ***** y otro; doy cuneta que nos encontramos reunidos la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos de este juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, con residencia en esta ciudad; así como el Licenciado titular de este juzgado el Gastón Ruiz Saldaña; doy cuenta que para la fecha y hora la parte demandada de quien estará a cargo la prueba confesional fue notificada mediante estrados electrónicos el día veinticinco de octubre del año en curso, de esta manera quedó legalmente notificada, y no hay persona alguna para el desahogo de la misma; doy cuenta al titular.

Juez.- Gracias; se procede al desahogo de la prueba confesional prevista para esta fecha y hora para ello, se toma en cuenta el pliego de posiciones que obra en autos exhibido por la parte oferente de la prueba para *****, y se procede a calificarlas.

Secretaria de Acuerdos.- Se procede a dar lectura a cada una de ellas. (se inserta texto del pliego de posiciones al final).

Se hace la precisión que, las preguntas 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 14.

(ESCANEEO DE PLIEGO DE POSICIONES)

Juez.- Se declara confeso a *****, no obstante de su inasistencia de todas las posiciones que se calificaron de legales.



De igual manera y en virtud de que está programado la prueba de declaración de partes una vez terminada la presente confesional, la misma se declara desierta en virtud de la incomparecencia de la absolvente.

Se declara concluida la presente diligencia...”

9).-Confesional y declaración de parte a cargo del demandado ***** , cuya probanza se admitio para su desahogo el día once de noviembre de dos mil veintiuno; la que se llevó a cabo aún y la incomparecencia del absolvente de la prueba, la que se inserta a continuación:

“... En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas siendo las once horas con treinta minutos del día (11) once días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fecha y hora ordena por auto de fecha veinticinco de octubre del año en curso, ofrecida por la actor a cargo de la demandada; dentro del dentro del expediente número 00380/2020 relativo al Juicio JUICIO ORDINARIO CIVIL, que promueve ***** en contra de ***** , ***** y otro; doy cuenta que nos encontramos reunidos la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos de este juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, con residencia en esta ciudad; así como el Licenciado titular de este juzgado el Gastón Ruiz Saldaña; doy cuenta que para la fecha y hora la parte demandada de quien estará a cargo la prueba confesional y declaración de parte y que fue notificada mediante estrados electrónicos el día veinticinco de octubre del año en curso, de esta manera quedó legalmente notificada, y no hay persona alguna para el desahogo de la misma; doy cuenta al titular.

Juez.- Gracias; se procede al desahogo de la prueba confesional prevista para esta fecha y hora para ello, se toma en cuenta el pliego de posiciones que obra en autos exhibido por la parte oferente de la prueba para ***** , y se procede a calificarlas.

Secretaria de Acuerdos.- Se procede a dar lectura a cada una de ellas.
(se inserta texto del pliego de posiciones al final).

Se hace la precisión que, las preguntas 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 14.

(ESCANEO DE PLIEGO DE POSICIONES)

Juez.- Se declara confeso a *****, no obstante de su inasistencia de todas las posiciones que se calificaron de legales.

De igual manera y en virtud de que está programado la prueba de declaración de partes una vez terminada la presente confesional, la misma se declara desierta en virtud de la incomparecencia de la absolvente.

Se declara concluida la presente diligencia.

Secretaria de Acuerdos.- Siendo las once horas con cuarenta y tres minutos de cierra la grabación y se levanta el acta correspondiente....”

10).- Testimonial a cargo de las personas que presentó y que se da cuenta de ello:

“...En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas siendo las diez horas con treinta minutos del día (12) doce días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fecha y hora ordenada por auto de fecha veinticinco de octubre del año en curso; ofrecida por el oferente de la prueba dentro del expediente número 00380/2020 relativo al Juicio JUICIO ORDINARIO CIVIL, que promueve ***** en contra de ***** y otro; doy cuenta que nos encontramos reunidos la de la voz Claudia Patriacia Escobedo Jaime; también el titular de este juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña; la persona a cargo de la prueba testimonial se encuentra presente en la sala contigua de este juzgado, la persona de *****, la que se identifica a satisfacción de este juzgado. (se pone a la vista identificación).

Secretaria de Acuerdos.- se le protesta para que se conduzca con verdad con apercibimiento de que en caso de no hacerle estaría incurriendo en un delito que se llama falsedad de declaraciones dadas ante una autoridad judicial... Protesta? Contesta: SI PROTESTO.

Sus generales, son Mexicana de setenta y cinco años, con domicilio en ***** en esta ciudad y se dedica a labores de hogar.



Con fundamento en el artículo 371 del Código de procedimientos Civiles, procede a interrogar a la testigo.- **PREGUNTA UNO.-** SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.- **CONTESTO.-** Amistad de muchos años.- **PREGUNTA DOS.-** SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.- **CONTESTO.-** Pues como amigos nadamás. Doy cuenta.

Juez.- Se procede al desahogo de la testimonial, pido pase por el interrogatorio.

Secretaria de Acuerdos.-

1.- ¿Que diga el testigo si conoce a *****?

Legal.- SI, CLARO QUE SI.

2.- ¿Que diga desde cuando lo conoce a *****?

Legal.- Hace treinta años.

3.- ¿Que diga si conoce a *****?

Legal.- IGUAL HACE TREINTA AÑOS.

4.- ¿Que diga desde cuando conoce a *****?

Legal.- DESDE HACE TREINTA AÑOS.

5.- ¿Que diga el testigo si conoce al Señor *****?

Legal.- TAMBIÉN , SI.

6.- ¿en caso de ser afirmativo lo anterior desde cuando conoce al señor *****?

Legal.- HACE TREINTA Y CINCO AÑOS.

7.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera quien habita en el inmueble identificado como *****?

Legal.- *****.

8.- ¿En caso de ser afirmativo la pregunta anterior, que diga el testigo quien habita en el inmueble identificado como lote***** de esta ciudad?

Legal.- ***** CON SU FAMILIA AHÍ.

9.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera desde cuando habita el señor ***** en el inmueble identificado como ***** de esta ciudad.

Legal.- DESDE MAYO DE DOS MIL QUINCE.

10.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera el precio de operación de compraventa del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- CLARO QUE SI, ***** PESOS.

11.- ¿En caso de ser afirmativo la respuesta de la pregunta anterior que diga el testigo el precio de la operación señalado en el contrato verbal de compraventa?

Legal.- ***** PESOS.

12.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera qué cantidad han cubierto el precio de operación de la promesa de compraventa?

Legal.- ESTÁ TOTALMENTE CUBIERTO.

13.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera quién tiene la posesión del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- *****.

14.- ¿en caso de ser afirmativo la respuesta anterior que diga el testigo quién tiene la posesión del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal. -*****.

15.- ¿Que diga el testigo si sabe y le consta de alguna manera desde cuando la posesión el señor ***** del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- DESDE EL DOS MIL QUINCE.

16.- ¿Que en caso de ser afirmativo la respuesta de la pregunta anterior desde cuando tienen la posesión el Señor ***** del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- DESDE EL DOS MIL QUINCE.

17.- Que diga el testigo la razón de su dicho?.

Legal.- PORQUE LOS CONOZCO DE HACE MUCHOS AÑOS.

Juez.- Haciendo uso de la facultad para cuestionar a la testigo le pregunto, en relación a lo que contestó a la última pregunta, que tiene que ver con la razón de su dicho, de que dijo que los conoce de hace muchos años... y tomando en consideración y bueno uno puede conocer a la gente de hace muchos años, sin embargo estos hechos precisos que se le preguntan en relación a que de adquirió una vivienda a que se pagó un precio, ¿usted los presencié? SI SEÑOR, SI. ¿estuvo presente cuando se hicieron los pagos y se hizo el contrato? EN ESO NO, ESTUVE PRESENTE CUANDO LA SEÑORA COMPRÓ. NO LE VOY A MENTIR. Se da por concluido la prueba testimonial. Y se continúa con la diligencia.

Secretaria de Acuerdos.- Identificación *****; se le protesta para que se conduzca con verdad con apercibimiento de que en caso de no hacerlo



estaría incurriendo en un delito que se llama falsedad de declaraciones dadas ante una autoridad judicial... Protesta? Contesta: SI PROTESTO.

Sus generales, son Mexicana de setenta y cinco años, con domicilio en calle*****

Con fundamento en el artículo 371 del Código de procedimientos Civiles, procede a interrogar a la testigo.- **PREGUNTA UNO.-** SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.- **CONTESTO.-** Soy la vecina de ellos **PREGUNTA DOS.-** SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.- **CONTESTO.-** No. DEPEMDE DE LA PERSONA QUE LA PRESENTA COMO TESTIGO.- No. Doy cuenta.

Juez.- Se procede al desahogo de la testimonial, pido pase por el interrogatorio.

Secretaria de Acuerdos.-

1.- ¿Que diga el testigo si conoce a *****?

Legal.- Si.

2.- ¿Que diga desde cuando lo conoce a *****?

Legal.- Treinta años.

3.- ¿Que diga si conoce a *****?

Legal.- Si.

4.- ¿Que diga desde cuando conoce a *****?

Legal.- Unos doce años.

5.- ¿Que diga el testigo si conoce al Señor *****?

Legal.- Si.

6.- ¿en caso de ser afirmativo lo anterior desde cuando conoce al señor *****?

Legal.- APROX UNOS DIEZ.

7.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera quien habita en el inmueble identificado como *****?

Legal.- Si.

8.- ¿En caso de ser afirmativo la pregunta anterior, que diga el testigo quien habita en el inmueble identificado como lote***** de esta ciudad?

Legal.- *****.

9.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera desde cuando habita el señor ***** en el inmueble identificado como ***** de esta ciudad.

Legal.- COMO UNOS SEIS AÑOS.

10.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera el precio de operación de compraventa del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- SI, CREO QUE SI ME ACUERDO.

11.- ¿En caso de ser afirmativo la respuesta de la pregunta anterior que diga el testigo el precio de la operación señalado en el contrato verbal de compraventa?

Legal.- CIENTO VEINTICINCO RECUERDO, EXACTAMENTE.

12.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera qué cantidad han cubierto el precio de operación de la promesa de compraventa?

Legal.- EL TOTAL.

13.- ¿Que diga el testigo si sabe o le consta de alguna manera quién tiene la posesión del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- *****

14.- ¿en caso de ser afirmativo la respuesta anterior que diga el testigo quién tiene la posesión del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal. - *****

15.- ¿Que diga el testigo si sabe y le consta de alguna manera desde cuando la posesión el señor ***** del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- SEIS AÑOS.

16.- ¿Que en caso de ser afirmativo la respuesta de la pregunta anterior desde cuando tienen la posesión el Señor ***** del inmueble identificado como ***** de esta ciudad?

Legal.- SEIS AÑOS.

17.- Que diga el testigo la razón de su dicho?.

Legal.- PORQUE VIVO ENFRENTE DE ELLOS Y HE IDO A FIESTA A SU CASA.

Juez.- Instruyo a la Secretaria de Acuerdos a cerrar la grabación.

Secretaria de Acuerdos.- Siendo las diez horas con cincuenta y dos minutos de cierra la grabación y se levanta el acta correspondiente.

Documentos que merecen valor probatorio conforme a los artículos 324, 325 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.



Documentos que merecen valor probatorio conforme a los artículos 324, 325 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Los numerales 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, disponen que 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; tal juicio se seguirá en la vía ordinaria; y, por ende, 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.

En ese sentido, se deberán acreditar, los siguiente elementos de la acción ejercida

Que se cuente con un título, entendiendose por ello, la causa generadora de la posesión.

Que la posesión sea:

- Pública;
- Pacífica;
- Continua; y,
- A título de dueño.

Elementos anteriores que se encuentran acreditados en las actuaciones; esto ya que la parte actora en el presente juicio demanda la prescripción adquisitiva, aunque también pudiera haber ejercido el otorgamiento de escritura a razón de su contrato de compraventa y que la misma parte actora advirtió que se cumplieron las obligaciones de pago por su parte; ahora bien dado lo anterior y en su defecto, existe razonamiento al respecto por la Suprema Corte de la Nación en virtud de que cuando se habla de las acciones Civiles usucapión, ejercitada

por el comprador en contra del que es propietario y por ende inscrito en el registro público de la propiedad, ello en virtud de la transmisión de derechos reales que le otorgó al celebrar el contrato de compraventa y que si bien pudo ejercer la acción pro forma también se le reconocen sus derechos reales en virtud de cómo se ostenta la parte compradora; en virtud de la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión o prescripción adquisitiva, positiva o declaratorio de propiedad; según sea el caso; ésto por que desde la celebración del contrato de compraventa obtuvo la posesión y que la misma es pública, pacífica, continua y en concepto de propietario; lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia.

Registro digital: 162443 Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 61/2010 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 5 Tipo: Jurisprudencia

ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un



sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado. Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados

Se llegó al razonamiento siguiente; a razón de que en fecha cinco de enero de dos mil dos, se celebró un contrato de compraventa entre la señora ***** el cual se advierte de los pagos exhibidos, como de las testimoniales que en dicha fecha fue celebrado, comprometiéndose con el mismo a vender el bien inmueble descrito anteriormente; por la cantidad de *****; y que con motivo de dicha transacción la señora *****; obtuvo la posesión, así como se también se detalla que le entregó las llaves de la casa y de terreno.

Conveniente es destacar que la acción que hoy se intenta por la parte actora, lo es en virtud de la cesión de derechos de fecha quince de mayo de dos mil quince con la señora ***** , ésta en su carácter de cedente, con el hoy actor en su carácter de cesionario; lo anterior, se acreditó con documental privada firmada ante dos testigos quienes intervinieron y firmaron en el, las CC. ***** y *****; en la que se declaró que la cedente en su carácter de legítima poseedora transmitió los derechos a nombre del cesionario ***** respecto del terreno y casa identificada como *****; por lo que al no existir registro ante el Instituto Registral y Catastral del Estado sobre tales actos hechos jurídicos, se colige que, le asiste la razón a la actora, en virtud de que obtuvo con el transcurso del tiempo la legitimación activa que se distingue el aspecto real, y que fue la transmisión de propiedad, como efecto principal, que hoy le sobreviene para ejercer la acción que hoy pretende, por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario, lo que trae consigo el derecho a que se le

reconozcan todos los derechos de propiedad, posesión, dominio que corresponden a dicho lote de terreno; lo que constituye base suficiente para considerar que la parte demandante cuenta con justo título, entendiéndose como tal a aquel acto jurídico que es bastante para transferir el dominio o el derecho real correspondiente, de conformidad con el artículo 695, fracción I, del Código Civil del Estado.

Lo anterior también se robustece con los testimonios agregados en autos, en los que se ventila que la parte actora posee el inmueble ubicado en calle***** , desde mayo de dos mil quince o desde hace seis años refiere el diverso testigo.

Ahora bien, considerando que la parte demandada no dió contestación a la demanda en su contra no, obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado la negativa a dar propiciar la escritura correspondiente; y que es justamente lo que alude el actor, de conformidad con el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción.

En ese sentido no existe nada que desvirtúe la presunción del actor ante este procedimiento.

Luego entonces, se procedió a analizar la posesión en los términos del código de Procedimientos para el Estado de Tamaulipas; en los cuales nos encausa para poder dirimir las pretensiones del actor; las siguientes:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.

En ese sentido, se colige que ha quedado acreditado, que el hoy actor, en virtud de haber poseído el bien inmueble por el trascurso de cinco años a que alude la ley de la materia, que cumplió con la condiciones exigidas para adquirir la prescripción, declarándose consumada tal acción.

Por lo anterior, procede resolver la presente acción, declarando que la misma resulta fundada, pues ha quedado debidamente demostrado que la prescripción a que alude el actor por el trascurso del tiempo y en concepto de propietario de forma pácifica, continua y pública quedó demostrada; por lo que se declara judicialmente que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de *****; y toda vez que los demandados resultaron vencidos en este juicio, en términos del artículo 618 del código procesal civil, se declara que pierden en definitiva la propiedad que ostentan a favor de la parte actora, quedando impedidos legalmente para promover interdicto sobre la finca objeto del presente juicio.

En ese sentido, deberá ordenarse la protocolización de las principales actuaciones de este juicio, a fin de que sirvan de título de propiedad y sean inscritas ante el Registro Público de la Propiedad.

Por tratarse de una acción de condena y al resultar perdidosos deberá condenarse a los demandados ***** y *****, al pago de los gastos y costas, derivados de la tramitación del presente juicio en favor de la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la prescripción adquisitiva promovida en este juicio por ***** en contra de *****, ***** y ***** del Tamaulipas en esta ciudad.

Segundo.- El actor *****, por virtud de la acreditación de la acción de usucapión promovida, se convirtió en propietario del inmueble identificado como ***** de esta ciudad; e identificado registralmente como finca número ***** de este municipio; por ende, deberán de protocolizarse las principales actuaciones de este juicio; a fin de que sirvan de título de propiedad y se inscriba en el Instituto Registral y Catastral del Tamaulipas en esta ciudad

Tercero.- Los demandados han perdido definitivamente la propiedad del bien inmueble materia de este juicio.

Cuarto.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de gastos y costas en favor de la actora, lo que, en su caso, será regulado en vía incidental y en ejecución de sentencia..

Notifíquese personalmente y cúmplase. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 380/2020. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIAS

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 Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.