



Sentencia número: 11/2023

Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; nueve de enero de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente 225/2022, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.

### Resultando

**Primero.- Radicación.** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado la actora, promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, mismo que es denominado por la doctrina procesal civil como “Juicio Declaratorio de Propiedad o de Usucapición” en contra de los demandados, de quien, según se puede advertir bajo la causa de pedir de su escrito inicial que demanda como prestación principal lo siguiente:

[...] Se declare legítimo propietario del mismo (bien inmueble), solicita que se cancele la inscripción correspondientemente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (porción del escrito inicial de demanda).

Para lo anterior, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda; hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios y anexó con su escrito los documentos que consideró conducentes; de los hechos se asienta lo siguiente:

- 1.- Que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que el predio que desea usucapir se encuentra en esta ciudad.
- 2.- Que desde el mes de noviembre del año dos mil dos (2002), se encuentra en posesión del predio base de la acción de forma pública, pacífica y continua con el carácter de propietaria; ya que

asegura que, en tal fecha referida la demandada le vendió el inmueble en presencia de dos testigos; entregándole la posesión material.

3.- Que el inmueble cuenta con las medidas y colindancias siguientes: al Ne en 25.50 mts con lote 4; al Se en 10.00 mts con Avenida El Dorado; al So en 25.50 mts con lote 6; y, al No en 10.00 mts con lote 7.

4.- Que desde la fecha que adquirió tal inmueble ha estado en posesión material del bien de manera pública, pacífica, continua y haciendo actos de dominio ya que asegura que le ha hecho mejoras al bien: limpiándolo, manteniéndolo en buen estado es decir realizando todos los trabajos que se requieren para este tipo de labores.

5.- Que en virtud de que ha poseído el bien inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley, solicita que se le declare por sentencia definitiva que ha adquirido la propiedad del mismo (capítulo de hechos del escrito inicial).

**Segundo.- Radicación.** Se tuvo por recibida la demanda presentada por la actora, admitiéndose la demanda a trámite, ordenándose formar el presente expediente; ordenándose el llamamiento a juicio a los demandados.

**Tercero.- Emplazamiento.-** Se advierte de las constancias que no se proporcionó domicilio para emplazar a la demandada; sin embargo se ordenó la búsqueda de domicilio para tal efecto; luego, de diversos informes, se ordenó notificar en el domicilio ubicado en calle Mezquite, número 32 entre Pino y Álamo del fraccionamiento Las Arboledas de esta ciudad; como resultado de lo anterior consta en autos que en fecha cuatro de julio del dos mil veintidós se dejó cita de espera, en poder de quien dijo llamarse Carolina Segura y quien dijo ser hija de la buscada; para efecto de que esperara al día siguiente la demandada al actuario, circunstancia que no pasó, por ende al día cinco de julio de dos mil veintidós se tuvo legalmente por



emplazada a la demandada \*\*\*\*\*; se asentó que se corrió traslado de las copias relativas al juicio en su contra para que efecto de que produjera contestación dentro del plazo de diez días lo que a sus intereses conviniera.

**Cuarto. Declaración en rebeldía.** La demandada no compareció a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; por ende se les tuvo por perdido el derecho y por admitidos los hechos que dejaron de contestar.

**Quinto. Material probatorio.** Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días; los primeros veinte días para ofrecer y los veinte días restantes para desahogarlas; sin que los demandados ofrecieran prueba alguna de sus intenciones.

**Sexto. Preparación para sentencia.** Sin alegatos de la parte actora; enseguida se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando

**Considerando.**

**Primero. Legislación aplicable.** 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 los artículos 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo. Vía.** El procedimiento es el correcto, toda vez que el presente juicio debe de tramitarse en la vía ordinaria; en términos del lo previsto en el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles.

**Tercero. Estudio de la acción.** A continuación este tribunal se pronuncia respecto de la acción intentada; precisando lo siguiente:

[...] 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 (Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas).

Es decir, que dentro de los requisitos necesarios para adquirir un inmueble a través de la figura jurídica de prescripción positiva o usucapión, además de que tal posesión sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario, la misma debe de ser pacífica, continua y pública; y, tratándose del lapso requerido, la temporalidad exigida es de cinco años, cuando se poseen de buen fe, y de diez años cuando es de mala fe, como hace alusión los artículos que anteceden.

**Cuarto.- Litis.** Por lo anterior, se estudia la acción, atendiendo que, la parte actora \*\*\*\*\* solicita la declaración judicial de que ha operado a su favor la figura jurídica de prescripción adquisitiva o usucapión y por ende peticona que sea declarada como propietaria, respecto del bien ubicado en el \*\*\*\*\* de esta ciudad, con las medidas y colindancias: al Ne en 25.50 mts con lote 4; al Se en 10.00 mts con Avenida El Dorado; al So en 25.50 mts con lote 6; y, al No en 10.00 mts con lote 7; asegurando que le asiste el derecho a que sea declarada como propietaria, toda vez que ha poseído el bien inmueble referido por desde el mes noviembre del año dos mil dos (2002); señalando como causa generadora de su posesión el acuerdo verbal que hizo con la parte demandada, en que asegura fue



en presencia de dos testigos; por ello la actora aduce que durante el lapso de la compra a la fecha de su presentación de demanda ha cumplido con el término señalado para usucapir, además de que dijo que lo ha poseído de manera pacífica, continua y pública haciendo actos de dominio.

**Quinto. Material probatorio.** Para acreditar la acción ejercida, la parte actora ofreció el siguiente material probatorio:

1).- Instrumental de actuaciones, consistente en todas y cada una de las actuaciones que se deriven del presente juicio, de entre las cuales se advierte la relativa a la documental pública consistente en copia simple certificada por el Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público 110 con residencia en esta ciudad; que contiene el contrato de compraventa celebrado entre la parte demandada y la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra en su carácter de esta última como vendedora

2). Documentales privadas consistentes en cuatro recibos, expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a nombre de \*\*\*\*\* de los años dos mil nueve, dos mil doce, dos mil diecisiete y dos mil veintidós.

3).- Documentales privadas consistentes en dos recibos de pago expedidos por la empresa de telefonía Teléfonos de México a nombre de la parte actora \*\*\*\*\*.

4.- Testimonial a cargo de Idalia Olivia Loredo y Abiel Ángel Leal Mascorro, cuyos desahogos se insertan a continuación:

[...] Vistas las constancias que integran el presente expediente 225/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, que promueve \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, en especial la diligencia Testimonial a cargo de los C. Abiel Ángel Leal Mascorro ofertada por la parte actora, desahogada en fecha veintiseis de septiembre del año en curso, de la cual se desprende que no se concluyó de transcribir la diligencia en cita; en vista de lo anterior, a fin de darle publicidad a ello y para que las partes se impongan de la misma, es por lo cual se ordena que la diligencia en cuestión sea transcrita en su totalidad, tal como ha quedado asentada en la video grabación que obra en el expediente electrónico, la que deberá dejarse

en una sola acta correspondiente, que a continuación se transcribe:

Secretaria de Acuerdos: Siendo las once horas del día veintiséis de septiembre del año dos mil veintidós, fecha y hora ordenada por auto de fecha veintitrés de agosto del año en curso, a efecto de llevar a cabo en desahogo de la prueba testimonial dentro del expediente 225/2022, relativo al juicio ordinario civil sobre Prescripción positiva, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , me encuentro presenta la suscrita Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos de este juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en esta ciudad; actuando la suscrita en ausencia del titular de este juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, atendiendo al permiso otorgado por el Consejo de la Judicatura para ausentarse de las labores de esta juzgado; para el desahogo de esta diligencia se encuentra presente en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado la persona de nombre Idalia Olivia Loredó Juárez, para el desahogo de una prueba testimonial le protesto a que se conduzca con verdad dentro de esta diligencia, apercibido que de no hacerlo estaría incurriendo en un delito llamado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial en ejercicio de sus funciones, protesta usted conducirse con verdad, a lo que contesto que si protesta. Le voy hacer una preguntas relacionadas con su persona, es usted mexicana

compareciente: si

Secretaria de Acuerdos: Edad

compareciente: 39 años

Secretaria de Acuerdos: Estado civil

compareciente: casada

Secretaria de Acuerdos: domicilio

compareciente: avenida Marsella número 11, colonia

Expofiesta oriente, en esta ciudad

Secretaria de Acuerdos: a que se dedica

compareciente: hogar

Secretaria de Acuerdos: Le voy ha hacer unas preguntas respecto a la veracidad del dicho que usted va a producir.

Secretaria de Acuerdos: Es usted pariente por amistad, consanguinidad, afinidad o de parentesco con \*\*\*\*\* o con \*\*\*\*\*

Testigo: amiga de Viridiana

Secretaria de Acuerdos: Tiene interés en este asunto en el cual va a intervenir como testigo. Es decir que pierda o gane

\*\*\*\*\* o pierda o gane \*\*\*\*\*

Testigo: No, ninguno

Secretaria de acuerdos: iniciaremos con el interrogatorio que le hace el abogado de la parte actora, conteste lo que le conste, breve y conciso

1.-Que diga el testigo si conoce a su presentate



Testigo.- si

2.-Que diga el testigo el nombre de surpresentante.

Testigo.- \*\*\*\*\*

3.-En relación a la pregunta anterior. Que diga el testigo desde cuanto lo conoce.

Testigo.- mas de 10 años

4.-Que el testigo si conoce a la C. CELIA RUZ TRIUJILLO.

Testigo.- en persona no

5.-En relación a la pregunta anterior. Que diga el testigo desde cuando la conoce, no se elabora esta pregunta dada la respuesta a la pregunta anterior

Testigo.-

6.- Que diga el testigo si sabe o le consta. De qué manera adquirió su presentante el inmueble materia de este juicio.

Testigo.- verbal de buena fe

7.-Que diga el testigo si sabe o le consta. De que persona adquirió supresentante el inmueble que menciona en líneas anteriores.

Testigo.- de la señora \*\*\*\*\*

8.-Que diga el testigo si sabe o le consta. La fecha en que su presentante adquirio el bien inmueble materia de este juicio.

Testigo.- noviembre del 2002

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA. Cuanto tiempo tiene su presentante adquirio el terreno descrito en este juicio.

Testigo.- desde el dos mil dos

10.-Que diga el testigo si sabe o le consta. En calidad de que ha poseido el bien inmueble materia de este juicio.

Testigo.- de buena fe

11.-Que diga el testigo si sabe o le consta. La ubicación del lote de terreno materia de presente juicio.

Testigo.- dorado 12 colonia expofiesta oriente esquina con Del Monte

12.-Que diga el testigo si sabe o le consta. De qué manera ha poseido su presentante el inmueble donde vive actualmente.

Testigo.- compraventa de buena fe verbal

13.-Que diga el testigo si sabe o le consta. Que cantidad pago su presentante por la adquisición del terreno que refiere anteriormente.

Testigo.- cien mil pesos

14.-Que diga el testigo si sabe o le consta. Si su presentante alguna vez ha dejado la posesión del terreno que a la fecha ocupa.

Testigo.- nunca, desde que la conozco ahí ha vivido.

15-DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO

Testigo.- es vecina de mi tía, somos amigas.

Secretaria de Acuerdos: Cual es nombre

compareciente: Abiel Ángel Leal Mascorro

Secretaria de acuerdos: le informo que para el desahogo de una prueba testimonial le protesto a que se conduzca con verdad dentro de esta diligencia, apercibido que de no hacerlo estaría incurriendo en un delito llamado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial en ejercicio de sus funciones, protesta usted conducirse con verdad, a lo que contesto que si protesta.

Le voy hacer una preguntas relacionadas con su persona, es usted mexicano

Le voy hacer una preguntas relacionadas con su persona, es usted mexicano

compareciente: si

Secretaria de Acuerdos: Edad

compareciente: 53 años

Secretaria de Acuerdos: Estado civil

compareciente: casado

Secretaria de Acuerdos: domicilio

compareciente: Bermuda número 62 colonia Expofiesta Oriente

Secretaria de Acuerdos: a que se dedica

compareciente: eventualmente trabajo en una primaria

Secretaria de Acuerdos: Le voy ha hacer unas preguntas respecto a la veracidad del dicho que usted va a producir.

Secretaria de Acuerdos: Es usted pariente por amistad, consanguinidad, afinidad o de parentesco con \*\*\*\*\* o con \*\*\*\*\*

Testigo: amigo de \*\*\*\*\*

Secretaria de Acuerdos: Tiene interés en este asunto en el cual va a intervenir como testigo. Es decir que pierda o gane \*\*\*\*\* o pierda o gane \*\*\*\*\*

Testigo: No, ninguno

Secretaria de acuerdos: iniciaremos con el interrogatorio que le hace el abogado de la parte actora, conteste lo que le conste, breve y conciso

1.-Que diga el testigo si conoce a su presentate



Testigo.- si

2.-Que diga el testigo el nombre de su presentante.

Testigo.- \*\*\*\*\*

3.-En relación a la pregunta anterior. Que diga el testigo desde cuanto lo conoce.

Testigo.- mas de 10 años

4.-Que el testigo si conoce a la C. CELIA RUZ TRIUJILLO.

Testigo.- no, no la conoce

5.-En relación a la pregunta anterior. Que diga el testigo desde cuando la conoce, no se elabora esta pregunta dada la respuesta a la pregunta anterior

Testigo.-

6.- Que diga el testigo si sabe o le consta. De qué manera adquirió su presentante el inmueble materia de este juicio.

Testigo.- compra venta verbal

7.-Que diga el testigo si sabe o le consta. De que persona adquirió su presentante el inmueble que menciona en líneas anteriores.

Testigo.- por platicas de ella misma, de la señora \*\*\*\*\*

8.-Que diga el testigo si sabe o le consta. La fecha en que su presentante adquirio el bien inmueble materia de este juicio.

Testigo.- noviembre del 2002

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA. Cuanto tiempo tiene su presentante adquirió el terreno descrito en este juicio.

Testigo.- mas de 10 años.

10.-Que diga el testigo si sabe o le consta. En calidad de que ha poseído el bien inmueble materia de este juicio.

Testigo.- de dueña, propietaria.

11.-Que diga el testigo si sabe o le consta. La ubicación del lote de terreno materia de presente juicio.

Testigo.- dorado 12 colonia Expofiesta oriente esquina con Del Monte.

12.-Que diga el testigo si sabe o le consta. De qué manera ha poseído su presentante el inmueble donde vive actualmente.

Testigo.- de buena fe, ininterrumpidamente, pacíficamente

13.-Que diga el testigo si sabe o le consta. Que cantidad pago su presentante por la adquisición del terreno que refiere anteriormente.

Testigo.- cien mil pesos

14.-Que diga el testigo si sabe o le consta. Si su presentante alguna vez ha dejado la posesión del terreno que a la fecha ocupa.

Testigo.- no, nunca

15-DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO

Testigo.- por que la conozco desde hace muchos años, me consta que ella ha poseído la propiedad desde hace muchos años

Secretaria de Acuerdos: se cierra la diligencia a las once horas con once minutos del día veintiséis de septiembre de dos mil veintidós y se levanta el acta correspondiente. Doy Fe (prueba testimonial que obra agregada en expediente electrónico).

5.- Presuncional legal y humana, consistente solo en cuanto beneficie a los intereses de su representante y en forma particular, por cuanto hace a los intereses de su representada.

Por último se precisa que si bien la parte actora ofreció medio de prueba consistente prueba confesional a cargo de la parte demandada **\*\*\*\*\***, es decir si bien se ofreció y se admitió la misma no fue desahogada por causas imputables a la parte oferente, por ello no será considerada para la emisión de la presente sentencia.

**Sexto.- Valoración de los medios probatorios.** Los medios de prueba anteriores, se dice que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar la acción ejercida por el actor; lo que se hace a continuación:

Por cuanto hace a la documental pública consistente en copia certificada por el Licenciado **\*\*\*\*\***, Notario Público número 110 con residencia en esta ciudad; que contiene contrato de compraventa celebrado entre la parte demandada y la Comisión para la Regulación de la Tierra (CORETT); se valora en términos del artículo



325, fracción V del Código de Procedimientos Civiles, el cual se le otorga valor probatorio pleno; del que se contiene la titularidad de los derechos reales a cuyo favor se encuentra por parte de la demandada.

Respecto a las documentales privadas consistentes en cuatro recibos, expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a nombre de \*\*\*\*\* de los años dos mil nueve, dos mil doce, dos mil diecisiete y dos mil veintidós; así como las diversos consistentes en dos recibos de pago expedidos por la empresa de telefonía Teléfonos de México a nombre de la parte actora \*\*\*\*\*, se valorean en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles; los que al no haber sido objetados, dan certeza de lo que se pretende comprobar con la presentación de los mismos.

Por otra parte, se ofreció y se desahogó el medio de prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*; se valora conforme a los artículos 323, 375, 409 en virtud de que los testigos tuvieron capacidad y criterio para juzgar el acto; en tal sentido se precisa que si bien los mismos acudieron a dar testimonio se advierte que aunque fueron claros no tienen conocimiento de la sustancia del hecho, que expresado por la parte actora como causa generadora de la posesión; es decir de la supuesta compraventa verbal; lo anterior se advierte las respuestas que ambos testigos dieron a la preguntas número cuatro; pues los atestes indican que no conocen a la parte demandada \*\*\*\*\*, es decir no les consta el hecho; que, para ser claros no les consta la causa generadora de la posesión; que si bien aseguran que ha permanecido ahí por el lapso de -más de diez años-, lo cierto es que administrado con la respuesta a la pregunta siete de Abiel Ángel Leal Mascorro, dicho testigo es de -oídas-, en ese sentido en términos del artículo 362 del Código de Procedimientos Civiles, la parte ateste debe de decir sobre los hechos que su oferente desea probar; es decir en este caso, se pretende probar, como primer requisito la causa generadora de la posesión y al no constarle a la parte citada, se dilucida que es insuficiente su ateste.

Por último la presuncional legal y humana, consistente solo en cuanto beneficie a los intereses de su representante y en forma particular, por cuanto hace a los intereses de su oferente; Consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, la que se toma en cuenta para emitir el pronunciamiento partiendo de las premisas, para llegar a la conclusión.

**Séptimo.- Valoración de los requisitos necesarios para usucapir.**

A continuación este tribunal se pronuncia respecto de la acción intentada; precisando que la posesión necesaria para usucapir debe ser, adquirida y disfrutada en concepto de propietario; de manera pacífica, continua y pública; y, en el presente caso, al promoverse bajo la perspectiva de la buena fe, se debe de justificar la temporalidad de cinco años.

Abundando al respecto es de destacarse que el Juicio Declaratorio de Propiedad está previsto por el artículo 619 del código de Procedimientos Civiles que es de la literalidad siguiente:

[...] 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 (Código de Procedimientos Civiles).

De lo anterior, se obtiene el primer elemento de la acción en análisis, es decir, enderezar la demanda en contra de quien aparece como propietario del inmueble que se pretende usucapir; en ese sentido, es de señalarse que tal elemento está acreditado, ya que el actor justificó documentalmente que la demandada es la propietaria del predio de mérito, y que tal propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad.



Continuando con el análisis de la acción debe de decirse que el Código Civil del Estado de Tamaulipas prevé que:

[...] La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.

(Artículo 721)

[...] Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.

(Artículo 722)

[...] Pueden adquirir por usucapión todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

(Artículo 723)

[...] Además, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública.

(Artículo 729)

[...] Tratándose de cualidades distintivas se la posesión apta para usucapir, la ley civil local prevé las siguientes definiciones:

[...] Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

(Artículo 716)

[...] Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741.

(Artículo 717)

[...] Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos.

También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad

(Artículo 718)

[...] Y que 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.

(Artículo 730)

Así mismo prevé la codificación en cita:

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

(Artículo 693)

[...] 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.

(Artículo 697)

[...] Tratándose de lo que se entiende por “título” y por “justo título” la ley civil de Tamaulipas, establece:

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión

(Artículo 696)

[...] 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.

(Artículo 695)

De todo lo anterior se colige que el actor compareció a promover el Juicio de Prescripción Positiva que ahora se resuelve, toda vez que la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley; que por tratarse de un bien que está en el comercio, el inmueble objeto de este juicio de entrada, resultaría factible que fuera motivo de usucapión; que por tener capacidad de ejercicio resulta posible que el actor adquiriera por usucapión.

También se advierte que la exigencia prevista en la primera fracción del artículo 729 del Código Civil, es decir la referente a que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario; en el caso de que los poseedores de buena fe, debe entenderse que cuenta con título con el que pueda probar la causa generadora de la posesión, y que simplemente entra a poseer el bien y se realizan actos que denoten que se conduce sobre el mismo como propietario; sobre tal cuestión la manifestación del actor en el sentido de que el mes de noviembre del año dos mil dos (2002), celebró compraventa de manera verbal con la parte demandada y que, por motivo del acuerdo verbal que hizo con la parte demandada y compradora, la primera se quedó permaneciendo en tal bien inmueble.

Al efecto debe de decirse que tal requisito no se tiene por cumplido. La anterior afirmación es es virtud de que como lo prevé el artículo en cita se necesita estar en posesión en concepto de dueño, siendo ésta la causa generadora de la posesión; en ese sentido se dice que para la acción intentada y en términos del artículo 696 del

ordenamiento en cita debe de entenderse que se justifica la causa generadora de la posesión con justo título; de lo que es evidente que la parte actora carece, pues si bien, ha dicho que fue de manera verbal, tal hecho tampoco se encuentra probado ya que, dijo que dicha celebración fue en presencia de dos testigos, lo que no fueron llamados a rendir sus atestes; y por otra parte los atestes que obran en las actuaciones judiciales, se advierte de la valoración, así como su desahogo que, a los mismos no les consta la celebración del contrato de compraventa; ya que fue claro en decir que se enteró a través de la actora, es decir es testigo de oídas.

Ahora bien, al ser un requisito esencial; sin soslayar los demás, se precisa que, que tal título debe de ser en términos del artículo 695 del código invocado, el que sea -bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente; 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- requisitos que para el caso de justificar la causa generadora de la posesión, al no haber sido ofrecida como medio de prueba, los anteriores es imposible que se contengan para probanza de la presente acción; por ende, en opinión de este juzgador y con base en las normas civiles invocadas, para la presente acción, -tal acto no conduce a adquirir derechos reales sobre un bien inmueble-.

Por lo tanto, no es dable decir que se ha justificado la presente acción con la permanencia, por ende no puede ser considerado como la causa generadora de la posesión que justifique que su permanencia fue adquirida en concepto de dueño; no obstante de los actos de dominio respecto a los pagos de servicios públicos; corren la misma suerte, pues con la mera presentación de los mismos, no se justifica que se encuentre en la hipótesis prevista en la fracción I del invocado artículo 730, que alude a los poseedores de buena fe; ni tampoco en los de mala fe; entiéndase por mala fe, que deban de cumplir con lo siguiente:

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.

Precisándose que de los anteriores, tampoco cumple con ser poseedor de mala fe, toda vez que si bien no tiene título, careciendo de fundamento legal; se advierte que no despojó furtivamente a los demandados, o violentamente de la posesión a la demandada, por lo tanto no se cumple tal hipótesis, ya que parte de una premisa falsa al decir que cumple con lo previsto por la legislación que la rige.

Por ende, respecto de los tres últimos requisitos necesarios para usucapir, que son que se posea de manera pacífica; continua; y, pública; si bien se encuentra en tales condiciones; no cumple el primero de ellos, aún y con el trascurso de tiempo.

Es de resolverse que, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño.

Orientador resulta la siguiente tesis jurisprudencial con registro digital: 913264 de la Tercera Sala en materia Civil. Tipo: Jurisprudencia:

[...]PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA

"POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Octava Época:

Contradicción de tesis 39/92.-Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.-23 de mayo de 1994.-Cinco votos.-Ponente: Luis Gutiérrez Vidal.-Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Por lo anterior, se considera que el actor no ha demostrado cumplir con los requisitos necesarios para adquirir un bien inmueble por usucapición; luego entonces, ante la insatisfacción de dichos requisitos, lo procedente es declarar infundada la acción sobre declaración de propiedad, promovida en este juicio por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.



Por ende, no es de declararse judicialmente que \*\*\*\*\* ha adquirido el derecho real de propiedad mediante la figura jurídica de prescripción adquisitiva, respecto del lote de terreno objeto de este asunto.

Finalmente, como la parte demandada no compareció a juicio, es que no se hace condena de gastos y costas en términos del artículo 131, fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

### Resuelve

**Primero.-** Resultó infundada la acción de prescripción positiva ejercida en este juicio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.

**Segundo.-** No obstante ello, ante incomparecencia de la parte demandada, no se efectúa condena de gastos y costas a la parte actora.

Se precisa que el presente acuerdo solo es firmado electrónicamente, 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.

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el 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. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia

de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa 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 225/2022. Conste.

L'GRS/MCV

*El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 9 DE ENERO DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

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