



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO 309

En la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los cuatro días del mes de Noviembre del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **186/2020**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD, (USUCAPION)** promovido por inicialmente por el SR. *********, y continuado por la C. ********* en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes del primero, en contra de la C. *********, así como la acción REIVINDICATORIA, promovida en vía de reconvención por la demandada, *********, en contra del actor, y

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- DEMANDA INICIAL Y PRESTACIONES.-

Mediante escrito recibido con fecha **cuatro de agosto del dos mil veinte**, compareció ante este Juzgado el C. SR. *********, demandando en la VÍA ORDINARIA CIVIL, ejercitando ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD, (DENOMINANDOLA USUCAPION) en contra de la C. *********, de quien reclama lo siguiente:

A) Se declare por sentencia ejecutoriada, que en virtud de haber transcurrido el tiempo y las condiciones necesarias para Usucapir, se ha consumado la Prescripción Adquisitiva a mi favor y por ende que he adquirido la propiedad del siguiente bien inmueble:

Terreno ubicado en calle Monte de las Cruces número 110 esquina con calle Bustamante de la colonia

Hidalgo, con código postal 88650 del plano oficial de ésta ciudad, con una superficie total de 534.84 mts 2 y que se identifica dentro de las siguientes medidas y colindancias; Al Noroeste; 18.15 metros lineales con calle Bustamante; al Sureste en 18.40 metros lineales con calle Tula; Al noreste en 29.25 metros lineales con lote 1; Al Suroeste; 29.50 metros lineales con calle Everardo G. Varela, con código postal 88650, ubicado en la colonia Hidalgo, de esta ciudad, Reynosa, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, bajo datos de registro FINCA NO. 217707 MUNICIPIO DE REYNOSA, SECCION I, NUMERO 854, LEGAJO 18 DE FECHA 1979, En Reynosa, Tamaulipas, a nombre de la hoy demandada.-

b) Comprobado y hecho lo anterior, se ordene mandar protocolizar ante notario Público que en su debido momento designaré, la sentencia recaída en el presente juicio hecho, para que posteriormente sea inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, y me sirva como título de propiedad.

c) El pago de gastos y costas judiciales que se ocasione con motivo del presente juicio.

RADICACION Y EMPLAZAMIENTO. Por auto de fecha siete de agosto del dos mil veinte, vista la demanda, ajustada a derecho, se admitió a trámite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora en base a los hechos expuestos en su demanda, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Así también, y toda vez que manifestó desconocer el domicilio de la demandada la C. *********, se ordenó librar oficios de investigación a fin de dar con su domicilio.

Agotada la búsqueda en comento, y sin arrojar saldo positivo, por auto de fecha seis de octubre del dos mil veinte, se ordenó emplazar a juicio a la demandada mediante edictos, en términos del artículo 67 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual quedó debidamente practicado, según constancias que obran en autos.-

CONTESTACIÓN Y RECONVENCION DE La DEMANDADA.- Por auto de fecha veintidós de febrero del dos mil veintiuno, se tuvo por compareciendo al C. ********* en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA DEMANDADA, ******* (*****)**, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, haciendo las manifestaciones a que se contrae su escrito recibido en fecha diecinueve de febrero del año en cita (2020) , oponiendo excepciones, respecto de lo cual se ordenó dar vista a la parte actora, según auto de fecha veintisiete de enero del dos mil veintiuno, así como a su vez, se le tuvo reconviniendo a la parte demandada la REIVINDICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE DEMANDA, mandándose por tanto emplazar de ésta al accionante para que en diez días contestara lo de su derecho.

DE LA RECONVENCION.- En efecto, y como se precisa en el párrafo que antecede, la parte demandada ejerce la acción reconvencional en contra de la actora de quien reclama lo siguiente.

a) La desocupación y entrega material del bien inmueble ubicado en CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120, LOTE 2, MANZANA 72., COLONIA HIDALGO, MUNICIPIO DE REYNOSA, ESTADO DE TAMAULIPAS,

b) El pago de daños y perjuicios que le ha causado.

c) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, hasta su total solución.

DESAHOGO DE VISTA Y CONTESTACIÓN A LA RECONVENCION.- Por auto de fecha cinco de marzo del dos mil veintiuno, se tuvo al actor, desahogando la vista que se le mandó dar respecto del escrito de contestación, así como interponiendo INCIDENTE DE FALTA PERSONALIDAD DEL C. ***** como APODERADO DE ***** , el cual se admitió a trámite con suspensión del procedimiento, debiéndose ventilar en la misma pieza de autos, mandando dar vista a la parte demandada para que manifestara lo de su derecho, a lo que procedió según auto del diecisiete de marzo del dos mil veintiuno.

Una vez que se llevó a cabo el trámite incidental, se dictó resolución al mismo, en fecha diecinueve de abril del dos mil veintiuno, decretando su improcedencia, por lo que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

se ordenó que una vez quedara firme tal resolución, se siguiera el juicio por sus demás etapas.

Por auto de fecha veintidós de octubre del dos mil veintiuno, y por los motivos ahí expuestos, se tuvo a la parte actora contestando la reconvención interpuesta en su contra, con su escrito recibido en fecha **dos de marzo del dos mil veintiuno**, de lo cual se ordenó dar vista a la parte demandada para que en tres días manifestara lo de su derecho.-

DILACIÓN PROBATORIA.- Por auto de fecha ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTUNO, se ordenó abrir el presente juicio a pruebas durante el periodo de cuarenta días, dividido en dos periodos iguales de veinte días cada uno, comunes a las partes, a fin de que ofrecieran las de su intención, siendo el caso que ambas partes ofrecieron y desahogaron las de su intención, según quedara descrito mas adelante.-

SUSTITUCIÓN DE PARTE ACTORA.-

Por auto de fecha veintiséis de agosto del dos mil veintidós, se tuvo a la C. ********* representando a la sucesión del actor, el SR. *********, en su carácter de interventora de su sucesión, según lo acredita con las copias certificadas de las constancias que emanan del expediente 826/2022 relativo al JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO a bienes del precitado SR. *********, que se ventila ante el JUZGADO SEGUNDO FAMILIAR DEL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO.

CITACION PARA SENTENCIA.- Por último, por auto de fecha **trece de octubre del dos mil veintidós**, a petición del autorizado legal de la parte actora, se ordenó citar al las partes para oír sentencia, a lo que se procede en este momento, y .-

CONSIDERANDO.-

PRIMERO.- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.

a) COMPETENCIA.- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

b) PERSONALIDAD.- La personalidad de las partes resulta ser otro presupuesto procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal siendo que, por lo que se refiere a la parte actora, el SR. *********, consta en autos que al haber fallecido, se apersonó en representación de su sucesión la C. ********* quien acreditó ser interventora de la sucesión a bienes del precitado, lo que acredita mediante las copias certificadas de las constancias que integran el expediente 826/2022, relativo al JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO, a bienes de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUSTINO EVERARDO HENANDEZ ALANIS, que se ventila ante el JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR, de este mismo Distrito Judicial, y que fueron acompañadas a su vez, por el autorizado legal del actor, en su escrito recibido en fecha veintitrés de agosto del dos mil veintidós, a las cuales se les concede valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Por otra parte, y en lo que se refiere a la parte demandada, la C. *********, consta que está representada en el presente juicio, por el C . LICENCIADO ********* en su carácter de **APODERADO LEGAL** en términos del instrumento que obra en autos, y cuya personalidad fue analizada con motivo del INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD propuesto por el actor, el cual fue declarado improcedente, por lo que se encuentra acreditada en autos su representación-

c) VIA.- La vía ORDINARIA CIVIL, elegida por el actor, también deviene procedente en virtud de lo dispuesto por el artículo 462 y 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

SEGUNDO.- LITIS.-

La parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando en la Vía Ordinaria Civil

“ 1.- Desde el año 1970, he poseído en concepto de Propietario, como pago de una indemnización laboral, en

forma Pacífica, Continua y Pública, un bien inmueble urbano que se identifica como TERRENO URBANO lote 2 manzana 72 (antes ejido los Longoria) de esta ciudad. Con una superficie total de 534.84 mts² y que se identifica dentro de las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste: 18.15 Metros Lineales con calle Bustamante; Al Sureste: 18.40 Metros Lineales con calle Tula; Al Noreste: 29.25 Metros Lineales con lote I; Al Suroeste: 29.50 Metros Lineales con calle Everardo G. Varela ubicado en la colonia Hidalgo con código postal 88650. Y, desde que adquirí dicho bien inmueble, lo he poseído físicamente toda vez que, he establecido mi domicilio en el inmueble referido, ejercitando actos de dominio y desempeñando las tareas necesarias para mantenerlo en buen estado.

2.- Manifiesto a Su Señoría que en el año de 1973, adquirí una casa prefabricada de madera por medio de la empresa denominada "Madereria Rio Bravo", misma que fue instalada en el domicilio antes mencionado, para poder habitarlo dignamente y en ese mismo año , al momento de la instalación de la casa, fui requerido por la dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, para realizar el pago de impuestos por concepto de instalación y/o construcción de la vivienda de madera, mismo que realice en las instalaciones de la presidencia municipal de esta ciudad, y el cual me ", expidieron a favor del hoy promovente los recibos correspondientes por dicho pago, y lo cual lo acredito con los recibos de pago de la casa y el requerimiento del Ayuntamiento de Presidencia (memorándum núm 127) en copias certificadas ante notario público, mismas que adjunto al presente escrito.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

3.- Hago de su conocimiento a esta H. Autoridad que desde que habite el bien inmueble contribuí con los pagos del registro predial, como lo constan los recibos de pago que el ayuntamiento Expedido a nombre del hoy promovente como se pretende probar con el recibo de fecha 22 de junio del año 1977, expedido por departamento de impuesto y predial de la tesorería municipal del municipio de Reynosa, Tamaulipas y el cual agrego al presente escrito en copia certificada ante notario publico.

4.- Bajo protesta de decir verdad manifiesto a esta H. Autoridad, que a fin de contar con los servicios básicos necesarios en dicho inmueble, el suscrito solicito la instalación de la red de agua potable y alcantarillado a la autoridad competente siendo instalada desde el año de 1973, sin embargo, hago de su conocimiento que, en fecha del 17 de febrero del año 1997, se realizó el CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE con el organismo de la Comisión Nacional de Agua Potable y Alcantarillado de ciudad Reynosa, Tamaulipas, hecho que acredito con el respectivo contrato, mismo que se ha cumplido con la obligación cada mes pagando el servicio prestado. Lo cual pretendo probar con en copias certificadas ante notario publico, mismos que ad junto al presente escrito.

5.- Hago de su conocimiento a esta H. Autoridad que en el año 2006 el Ayuntamiento de esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas crearon el programa de CAPPA, el cual consistía en la pavimentación de las calles donde se

encuentra ubicado el bien inmueble que poseo y el cual el suscrito firmó de conformidad y aceptación así como ademas comprometiéndome a pagar lo que correspondía al hoy accionante, por concepto de dicho beneficio, hecho que acredito con el recibo de pago, acuerdo y convenio realizado con la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del H. Ayuntamiento de Reynosa mismos que anexo al presente escrito en copia certificada ante notario público.

6.- La totalidad del inmueble del cual pretendo usucapir se encuentra inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, CON SEDE EN REYNOSA, TAMAULIPAS, a nombre de la demandada, bajo la Partida NUMERO 854, LEGAJO 18, SECCION I, DE FECHA 19 de enero del 1979, tal y como lo justifico con el certificado de gravamen emitido por la directora de la citada institución, mismo que ajunto al presente escrito.

*7.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesto a usted Su Señoría, que ignoro el domicilio de la Sra. *****, no obstante de haber realizado las gestiones necesarias para averiguarlo.”*

La parte demandada, produjo contestación a la demanda interpuesta en su contra, en tiempo y firma al tenor del escrito recibido con fecha diecinueve de febrero del dos mil veintiuno, mismo que se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

HECHOS DE LA RECONVENCION.-

La parte demandada, a su vez, RECONVIENE al actor, ejercitando la acción REIVINDICATORIA, basándose para ello en los siguientes HECHOS.-

1.- Con fecha 10 de enero de 1970, un grupo de personas que organizaban compraventas de terrenos nos dieron la posesión del terreno ubicado en CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120, LOTE 2, MANZANA 72, COLONIA HIDALGO, MUNICIPIO DE REYNOSA, ESTADO DE TAMAULIPAS, antes terrenos del "Ejido Los Longoria", con el paso de los años y por decreto expropiatorio de fecha 16 de julio de 1975, fueron regularizados por la entonces Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y es hasta el año 1978 que se individualizan contratos de compraventa en abonos incluyendo una reserva de dominio, es decir, estuvieron sujetos a pago durante los siguientes once meses como se desprende del contrato privado de compraventa con reserva de dominio de fecha 26 de septiembre de 1978 suscrito y firmado a favor de mi poderdante, como se justifica con la Escritura Pública Número 2924 de fecha 8 de julio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Villarreal Tijerina, Notario Público Número 128, de Reynosa, Estado de Tamaulipas, y que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas bajo el numero de Finca 96308 y así mismo con la cancelación de la reserva de dominio contenida en la CERTIFICACION número 24959, de fecha 3 de agosto del año 2020, otorgada ante la fe del

licenciado Luis Ernesto Lavin Montemayor, Notario Público número 58, de Reynosa, Tamaulipas, que contiene oficio de cancelación de reserva de dominio autorizada por el apoderado legal del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), 2,- Dicho inmueble se identifica como CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120, LOTE 2, MANZANA 72, COLONIA HIDALGO, MUNICIPIO DE REYNOSA, ESTADO DE TAMAULIPAS, con una superficie de 534.84 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al noroeste: 18.15 metros con calle Bustamante. Al sureste: 18.40 metros con calle Toluca. Al noreste: 29.25 metros con lote 1. Al suroeste: 29.50 metros con calle Monte de las Cruces. Dicho inmueble se encuentra controlado bajo la clave catastral 31-01-08- 040-001, en la Dirección de Predial y Catastro de la Secretada de Finanzas del Municipio de Reynosa, Estado de Tamaulipas.

3.- Con el paso de los años y sin que mediere contrato alguno o acuerdo verbal de ninguna especie, mi poderdante no recuerda el año, pero una familia se instaló dentro del terreno materia de la presente, nombres que se desconocían hasta este momento en que por publicación del 9 de enero de 2021 de edictos en el Diario denominado "El Mañana de Reynosa", me percató que la persona hoy demandada es quien detenta el inmueble y ha presentado demanda de juicio declaratorio de propiedad (Usucapión) en contra de mi poderdante aduciendo derechos que no le corresponden.

4.- Desde hace años, se ha intentado por medios extrajudiciales a quienes habitaban dicho inmueble, se les



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ha solicitado la desocupación y entrega del inmueble citado, toda vez que, como se mencionado, se desconoce la razón o motivo de su ocupación, sin embargo, en todo momento se han negado; a pesar de ello se les insistió en la devolución y entrega, pero la negativa siempre fue y ha sido la respuesta.

5.- Sin embargo y como se acredita con diversos trámites, desde al año 2020 se han venido realizando diversos trámites administrativos ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, la Secretada de Finanzas y Tesorería del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, la Secretaria de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, El Instituto Nacional del Suelo Sustentable, todos tendentes a acreditar que la legítima propietaria del inmueble controvertido lo es mi poderdante.

6.- En virtud de la negativa del hoy demandado reconvencional, nos vemos obligados a promover el presente juicio, toda vez que le asiste a mis poderdante el derecho para reclamar las prestaciones detalladas en el presente escrito en su carácter de legítima propietaria.”

La parte actora a su vez, produjo contestación a dicha reconvención en términos de su escrito recibido en fecha nueve de marzo del dos mil veintiuno, el cual se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase, oponiendo como excepciones la de FALTA DE ACCION Y

DE DERECHO, LA DE OSCURIDAD Y LA FALSEDAD, a cuyo estudio se entrara más adelante.

Del anterior escrito se mandó dar vista a la parte demandada, a fin de que en el término de tres días manifieste lo de su derecho, sin que lo hubiere hecho.

Y en los anteriores términos quedó planteada la litis.

TERCERO.- DESCRIPCIÓN Y VALORACION DE PRUEBAS.

En el presente caso, y como se precisa en el considerando que antecede, tenemos que la parte actora reclama la acción conocida como DECLARATORIA DE PROPIEDAD, que denomina usucapión, mientras que la parte demandada, le reconviene la ACCION REVINDICATORIA, por lo que procede ahora analizar las pruebas aportadas en juicio, y así tenemos que a actora ofrece de su intención las siguientes.-

1.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en copia certificada de dos títulos de crédito denominados LETRA DE CAMBIO, enumerados como 3/29 y 26/29, por la cantidad de \$ 200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, signados por el actora, a favor de SR. *********, de fechas veinticinco de junio de mil novecientos setenta y tres; así como los recibos de pago por las cantidades de \$ 200 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) y \$700 (Setecientos pesos 00/100 M.N.) emitidos por la empresa denominadas MADERERIA “ RIO BRAVO” a favor del actor.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el requerimiento de pago sobre la construcción de una casa prefabricada de madera, de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, expedido por la DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en copia certificada de los recibos de IMPUESTO A LA PROPIEDAD expedidos por la TESORERIA GENERAL DEL ESTADO, a nombre del actor.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIO DE AGUA Y DRENAJE expedido a nombre del actor, respecto del inmueble ubicado en CALLE MONTE DE LAS CRUCES ESQUINA CON TULA, COLONIA HIDALGO, con fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y siete.

DOCUMENTALES PUBLICAS.- Consistente en comprobantes de pago, expedido por la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE ESTA CIUDAD, a nombre del actor *********, respecto del inmueble ubicado en MONTE DE LAS CRUCES ESQ. TULA, de fechas diecisiete de febrero de 1997, veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y siete, agosto del 2003; abril del 2010; septiembre del 2015; 13 de marzo del 2020.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en copia certificada del COBRO DE RECUPERACION DE OBRAS,

MUNICIPIO DE REYNOSA, por la cantidad de \$ 500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.) de fecha catorce de enero del dos mil seis.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el recibo de pago expedido por el Ayuntamiento de Reynosa, respecto de la contribución relativa la pavimentación de la calle en donde se ubica el inmueble objeto de litis. De fecha diecinueve de diciembre del dos mil seis.

Documentales las anteriores que resultan ser copias certificadas obtenidas de sus originales, según lo hiciera constar el C. LICENCIADO JAIME VILLARREAL TIJERINA, Notario Público numero 128 con ejercicio en esta ciudad, no objetadas por la parte demandada, en cuanto a su autenticidad, por lo que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 325, 329, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin pasar por inadvertidas las consideraciones la parte demandada al dar contestación a la demanda en cuanto al alcance o relevancia de dichas documentales, lo cual quedará anotado en su caso mas adelante.-

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el CERTIFICADO DE GRAVAMEN emitido en fecha seis de mayo del dos mil veinte, bajo la finca 217707 Municipio de Reynosa, Tamaulipas, en relación al terreno Urbano Lote 2, manzana 72, ubicado en Ejido los Longoria, con superficie de terreno 354.84 con las medidas y colindancias que en el mismo se precisa.- Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

INFORME DE TERCERO.- Consistente en el que rendiría la COMISION MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO (COMAPA) a fin de que informe a este Tribunal 1.- *En que año se dio de alta o se registró en la base de de datos de esta dependencia el contrato con el número de cuenta o contrato 68711.1 de prestación del servicio de agua potable.* 2.- *Mencione el nombre del usuario al que se realizó dicho contrato.* 3.- *Que documentos presento para la realización de dicho contrato.* 4.- *Sigue activo el servicio de prestación del servicio de agua potable y alcantarillado.* 5.- *Si, este esta cancelado y cuál es la razón de su cancelación.* 6.- *Quien dio de baja o quien solicitó la baja del servicio de agua potable y alcantarillado, y cuál fue la razón y en qué fecha.-*

Al respecto, consta en autos que se libro el oficio número 1754/2021 de fecha quince de Julio del dos mil veintiuno, mismo al cual se le dio contestación mediante el diverso de fecha veintisiete de agosto del dos mil veintiuno, por parte del C. LICENCIADO ***** , Subcoordinador Jurídico de la COMISIO MUNICIPAL Y DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO de este Municipio, en el cual informa ***Que no se encontró información a nombre del C. *****.***

INFORME DE TERCERO.- Consistente en el informe que debería rendir la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, respecto1.- En que año se dio de alta o se registró en la base de de datos de esta dependencia el contrato con el número de servicio 386850217152 de la prestación del servicio. 2.- Menciona el nombre del usuario al que se realizó

dicho contrato. 3.- Que documentos presento para la realización de dicho contrato. 4.- Sigue activo el servicio de prestación del servicio de Luz. 5.- Si, este esta cancelado y cuál es la razón de su cancelación. 6.- Quien dio de baja o quien solicitó la baja del servicio de luz, y cuál fue la razón y en que fecha.

Constando en auto que se libro al efecto el oficio numero 1755 de fecha quince de Julio del dos mil veintiuno, y que fue contestado por el C. ING. *********, Encargado de Jefatura Comercial, zona Reynosa, de la mencionada COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, en los términos a que se contrae el oficio numero 957/2021 de fecha veintidós de septiembre del dos mil veintiuno, el cual se tiene por reproducido a letra como si en este espacio obrase.-

INFORME DE AUTORIDAD.- Consistente en el informe que debía rendir la DIRECCION DE PREDIAL Y CASTASTRO de este Municipio, a fin de que informe *1.- En que año se dio de alta o se registró en la base de de datos de esta dependencia el manifiesto que dio origen a la clave catastral con el número 31010804001. 3.- Que documentos presento para la realización que diera origen al alta de la clave catastral. 4.- Que informe si ha sufrido alguna modificación la clave catastral o el manifiesto registrado en la base de datos de la dependencia. 5.- Que informe quien solicito la modificación del manifiesto o la clave catastral y que consistió la modificación y en que año fue.-*

Al respecto se libro el oficio numero 1757/2021 de fecha quince de Julio del año dos mil veintiuno, mismo que fue contestado mediante el diverso numero 2047/2021 de fecha veintiséis de agosto del dos mil veintiuno, signado por la C.Q.B.P YEHUDE LOPEZ REYNA, Directora de predial y Catastro, en los términos que se precisa en el mismo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

A los anteriores INFORMES DE TERCEROS Y DE AUTORIDAD, se le concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por los artículos 392 y 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la relevancia y trascendencia que en su caso, más adelante se precisa.

TESTIMONIAL.- A cargo de los C.C ***** , y que se llevó a cabo a través de videoconferencia zoom, en fecha ocho de Junio del dos mil veintidós, según consta en la video grabación que puede consultarse en el expediente electrónico correspondiente, a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 409 en relación con el diverso 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que ambos testigos coinciden en lo esencial de su testimonio, sin que ello conlleve a tener por acreditada la acción del actor, según se anota mas adelante.-

CONFESIONAL POR POSICIONES.- Que estaría a cargo de la codemandada, ***** , quien no compareció el día y hora que fue citada para el desahogo de la probanza a su cargo a través de la plataforma zoom, por lo que fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legal según autos del doce y dieciocho de enero del dos mil veintidós, por lo que a dicha confesión ficta, se le concede valor probatorio conforme lo previsto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

DECLARACION DE PARTE.- Que estaría a cargo de la demandada y que no se llevó a cabo en virtud de la incomparecencia de los demandados a la prueba confesional admitida a su cargo, toda vez que esta prueba se llevaría a cabo una vez desahogada la confesional en comento.

INSPECCION JUDICIAL, CON ASISTENCIA DE PERITO.- Para lo cual, la parte actora designo como de su intención al C. ARQ. *********, quien una vez aceptó el cargo conferido, auxilio al C. SECRETARIO DE ACUERDOS en la diligencia encomendada, y que se llevo a cabo el día veinte de agosto del dos mil veintiuno, con los resultados que se advierten en la constancia que obra en autos, y a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por los artículos 392 y 407 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma la existencia, medidas y colindancia del bien inmueble motivo del presente juicio, así como su identidad en relación al documento base de la acción.

PERICIAL.- A fin de determinar la ubicación exacta del bien inmueble que posee el actor, su superficie, antigüedad de las construcciones y demás puntos que se detallan en su ofrecimiento, para lo cual consta que la parte actora designó como de su intención al C. ARQ. *********, quien aceptó el cargo conferido y emitió su peritaje, en los términos de su escrito de fecha catorce de agosto del dos mil veintiuno, mismo que se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Así también, consta que la parte demandada designó como de su intención al ARQ. ***** quien una vez que aceptó el cargo conferido emitió su dictamen, en los términos de su escrito recibido en fecha **nueve de diciembre del dos mil veintiuno**, y que se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase.

Ahora bien, una vez analizados ambos peritajes, se tiene que en ambos, los peritos propuestos identifican el bien inmueble motivo de controversia, como el ubicado en LOTE 2, MANZANA 72 DEL EJIDO LOS LONGORIA, así como su superficie, medidas, colindancias y la construcción que en el mismo se encuentra, por lo que al ser coincidentes se les otorgar valor a ambos, en términos de los artículos 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la trascendencia que en su caso mas adelante se precisa.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMADADA.-

La demandada por su parte, ofreció como de su intención las siguientes pruebas.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la Escritura Pública número 16981 de fecha veintiséis de diciembre del dos mil dieciocho, pasada ante al fe del C. LICENCIADO ***** , Notario Publico numero 305 con ejercicio en esta ciudad, y que contiene PODER GENERAL PARA PLEITO Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINSTRACION Y DE RIGUROSO DOMINIO, que otorgan los demandados, ***** por sus propios derechos y en representación de LEONEL CANTU SALINAS, a favor del C. LICENCIADO

***** a fin de que los representen en el presente juicio. Documental la cual ha sido descrita y valorada con motivo del INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD que hiciera valer la parte actora dentro del presente expediente, en la inteligencia de que se determinó eficaz para acreditar la personalidad del autorizado por la demandada.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado por el ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, denominado COMISION PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, representado por el SR. ING. FEDERICO AMAYA RODRIGUEZ como parte vendedora, y la C. *****, pasado ante la fe del C. LICENCIADO HERIBERTO DE LA GARZA ARANGUA, Notario Público numero 107, con ejercicio en esta ciudad, y por el cual la demandada, adquiere en propiedad el lote número dos, de la manzana 72, con superficie de 534.84 QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NOROESTE, En 18.15 Dieciocho metros quince centímetros lineales, con calle Bustamante;

AL SURESTE, en 18.40 DIECIOCHO METROS CUARENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE TULA.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

AL NORESTE, En 29.25 VEINTINUEVE METROS
VEINTICINCO CENTIMETROS LINEALES, con lote
número 1- uno;

AL SUROESTE En 29.50 VEINTINUEVE METROS
CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE
EVERARDO G. VARELA.

Título de propiedad que se encuentra inscrito ante la
Dirección del Registro Público de la Propiedad, en la
SECCION I, NUMERO 854 LEGAJO 18 de fecha
diecinueve de Enero de 1979.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el
certificado de propiedad de la finca 217707, expedido por
el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO,
de fecha veintiocho de septiembre del dos mil veinte,
respecto de la propiedad de la demandada, *********, del
inmueble ubicado en CALLE BUSTAMANTE 120, LOTE 2
DE MANAZANA 72 de la COLONIA HIDALGO, en esta
ciudad, con las medidas y colindancias que en el mismo se
contiene y que se tienen por reproducidas a su letra como
si en este espacio obra.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la
CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO que
expide el INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO
SUSTENTABLE, a favor de la parte demandada, SRA.
*********, respecto del bien inmueble de su propiedad, en
atención a haber cubierto el importe de la regularización de
la tierra, documento que data del veintitrés de Junio del dos

mil veinte, y que se dirige a la DIRECTORA DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL en esta ciudad.

Documentales las cuales se exhibieron en copia certificada por fedatario público, el C. LICENCIADO LUIS ERNESTO LAVIN MONTEMAYOR, Notario Público numero 58 con ejercicio en esta ciudad, y a las cuales se les concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con las mismas su contenido.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente DOS RECIBOS DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL, de la clave 31010804001, a nombre de ***** DE CANTU, respecto del domicilio ubicado en CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120 , de la manzana 72, lote 2 en la colonia HIDALGO, de fechas doce de febrero del dos mil veinte y once de enero del dos mil veintiuno.

Documentales a las cuales se le concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el MANIFIESTO DE PROPIEDAD, de la cuenta catastral 31-01-08-04-0001, a nombre de la C. ***** , respecto del bien inmueble en litigio, expedido en fecha diecinueve de enero de mil novecientos setenta y nueve.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la constancia de NUMERO OFICIAL expedido por la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URGANO Y MEDIO AMBIENTE, en fecha diez de marzo del dos mil veintidós, en el cual se hace constar, a solicitud de la demandada, que el domicilio ubicado en CALLE BUSTAMANTE , LOTE 2, MANZANA 72, DE LA COLONIA HIDALGO, le corresponde el número 120.

DOCUMENTALES PUBLICAS.- Consistentes en dos recibos de pago expedidos por la Secretaria de Finanzas y Tesorería, en fecha diez de marzo del dos mil veinte, y veintiocho de abril del mismo año, a favor de la demandada, y por concepto del pago de contribuciones para obtener permisos de construcción de vivienda en el bien inmueble de su propiedad.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la constancia que expide el C. LICENCIADO FERNANDO HERRERA MARTINEZ, Gerente General de la COMISION MUNICIPIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO de este municipio, en el cual informa que la demandada, amparada con el contrato 68711.1 en la calle BUSTAMANTE # 120 ESQ, MONTE DE LAS CRUCES, en la colonia HIDALGO/SANTA CECILIA, no cuenta con adeudos por concepto de servicio de agua y drenaje a dicha empresa.

Así como RECIBOS DE PAGO expedidos por la misma COMISION en comento (COMAPA) por diversas cantidades y en distintas fechas.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículo 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con las mismas se acredita su contenido, cuya trascendencia se anota mas adelante.

INSPECCION JUDICIAL.- La que solicitó realizar en el bien inmueble objeto de la litis, y que se realizó por parte del C. SECRETARIO DE ACUERDOS, habiéndose señalado las TRECE HORA DEL DÍA VEINTITRES DE AGOSTO DEL DOS MIL VIENTIUNO, y que no fue desahogada por causas no imputables de este Juzgado.

PRUEBA PERICIAL.- La que ha sido descrita y valorada al momento de entrar al estudio la prueba ofrecida como de la parte actora, por lo que se tiene por reproducidos los argumentos de valoración que constan en párrafos anteriores.

CUARTO.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE USUCAPION.-

Una vez que han quedado valoradas las pruebas aportadas por las partes, y atendiendo a la naturaleza de la acción principal, siendo que el actor reclama la USUCAPIÓN de un bien inmueble, mientras que la parte demandada le reconviene la REIVINDICACIÓN del mismo, es por lo que deviene conducente por cuestión de método, entrar al estudio en primer término de dicha acción de prescripción adquisitiva (USUCAPION) y en base a la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

procedencia o no de la misma, estudiar la diversa acción reconvenzional, por lo que caben entonces las siguientes consideraciones.-

Como ya ha quedado claro hasta este momento de la presente sentencia, la actora reclama de la parte demandada, la acción que denomina USUCAPIÓN, y que se encuentra prevista bajo el título de ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD en nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y que a la letra establecen:

“ 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.”

“ 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”

LEGITIMACION .- Ahora bien el artículo 50 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a su vez dispone que *“ Habrá legitimación de parte cuando la*

acción se ejercite por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada ...” lo que resulta de relevancia, toda vez que si tenemos que el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado transcrito en párrafos anteriores establece que el juicio que nos ocupa, debe intentarse contra *“el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad,”* de lo que deviene que el presente asunto, si se surte tal supuesto, ello en consideración que el bien inmueble motivo de litis, se encuentra inscrito ante la Dirección del Registro Publico de la Propiedad a nombre de *********, según se acredita con la copia certificada la escritura publica que contiene el contrato de compraventa, así como el certificado de propiedad de la finca 217707, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, de fecha veintiocho de septiembre del dos mil veinte, respecto de la propiedad de la demandada, *********, del inmueble ubicado en CALLE BUSTAMANTE 120, LOTE 2 DE MANAZANA 72 de la COLONIA HIDALO, en esta ciudad, documentales a la cuales se les concedió valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto existe legitimación pasiva, en cuanto a la C. *********.

ESTUDIO DEL FONDO DE LA ACCION DE PRESCRIPCION PRESCRIPCION O USUCAPION.-

Retomando lo previsto por el ya mencionado y también transcrito artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al establecer que *“El que*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.” nos conduce a su vez a estudiar lo que al efecto previene el Código Civil en vigor, para establecer cuales son esas condiciones exigidas para adquirir un bien inmueble por prescripción de lo que resulta entonces aplicables los siguientes preceptos legales.-

Así tenemos que los artículos 721 y 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, a la letra citan: *“La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley” “La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario: II.- Pacífica, III.- Continua; IV Pública.”*

Por otra parte, los diversos artículos 693, 694, 695, y 696 del Código Civil vigente del Estado de Tamaulipas, previenen *“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.” “ Es poseedor de buena fe: I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título; II.- El que ignora los vicios de su título; o III.- El que ignora que su título es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo” “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 “ “ Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

Bajo tales supuestos, se tiene que los elementos que integran la presente acción son:

a).- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.

b).- La posesión del inmueble, la cual debe ser adquirida y disfrutado en concepto de propietario;

c).- Que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción.

Así pues, en el caso que nos ocupa, la parte actora, SR. JUSTINO EVERARDO HERNANDEZ DE ALANIS, reclama la acción de PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA, respecto de un bien inmueble inscrito ante la Dirección del Registro Público a nombre de la demandada la C. *********, titularidad a favor de ésta ultima, que en efecto se acredita con la copia certificada del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado por el ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, denominado COMISION PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, representado por el SR. ING. ********* como parte vendedora, y la C. *********, pasado ante la fe del C. LICENCIADO HERIBERTO DE LA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

GARZA ARANGUA, Notario Público numero 107, con ejercicio en esta ciudad, y por el cual la demandada, adquiere en propiedad el lote número dos, de la manzana 72, con superficie de 534.84 QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias, que en dicho instrumento se contienen, título de propiedad que se encuentra inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, en la SECCION I, NUMERO 854 LEGAJO 18 de fecha diecinueve de Enero de 1979, así como con el certificado de propiedad de la finca 217707, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, de fecha veintiocho de septiembre del dos mil veinte, por lo que el primer elemento base de la acción se encuentra plenamente acreditado.

Ahora bien en cuanto al segundo elemento base de acción, relativo a que la parte actora posea el bien en concepto de propietario, cabe puntualizar que, el actor el C. *********, en el hecho uno de su demanda, revela que desde el año de 1970, ha poseído en concepto de propietario (el bien motivo de litis) como pago de una “**indemnización laboral**” sin embargo, ello de ninguna manera constituye una “causa generadora de la posesión” pues la indemnización que alude, no trata de ningún acto traslativo de dominio, amen de que de ninguna manera quedó acreditado en autos su existencia y por ende, la acción es improcedente, en base a las siguientes consideraciones.-

En efecto, la parte actora precisa, como ha quedado mencionado en el párrafo anterior, que entró en posesión del bien inmueble ubicado en CALLE MONTE DE LAS CRUCES NUMERO 110 ESQUINA CON CALLE BUSTABMANTE DE LA COLONIA HIDALGO, CON CODIGO POSTAL 88650 DEL PLANO OFICIAL DE ESTA CIUDAD, con las siguientes medidas y colindancias.- Al Noroeste; 18.15 metros lineales con calle Bustamante; al Sureste en 18.40 metros lineales con calle Tula; Al noreste en 29.25 metros lineales con lote 1; Al Suroeste; 29.50 metros lineales con calle Everardo G. Varela, con código postal 88650, ubicado en la colonia Hidalgo, de esta ciudad, Reynosa, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, bajo datos de registro FINCA NO. 217707 MUNICIPIO DE REYNOSA, SECCION I, NUMERO 854, LEGAJO 18 DE FECHA 1979, En Reynosa, Tamaulipas, a nombre de la hoy demandada, desde el año 1970, en concepto de propietario, como pago de una indemnización laboral. Ahora bien, al manifestar el actor que el motivo por el cual posee el bien propiedad de su contraparte lo es a razón de un “pago de una indemnización” resulta un argumento por demás vago e inconsistente pues es omiso en precisar quien le realizó dicho pago? con motivo de qué fue indemnizado? Aun y cuando dichas precisiones para el caso resultaran inatendibles, pues tal supuesto (pago por indemnización laboral) no se considera un acto traslativo de dominio, pues si analizamos el sentido literal y juridico de dicha aseveración, el pago de una indemnización laboral puede derivar al menos de dos distintas causas previstas por el artículo 123 inciso A fracción XIV, e inciso



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

B, fracción XI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la primera, trata de la indemnización por causa de los accidentes del trabajo y de las enfermedades profesionales de los trabajadores, sufridas con motivo o en ejercicio de la profesión o trabajo que ejecuten; y la segunda por causa de una separación injustificada del trabajador, respecto de su trabajo; los anteriores conceptos se anotan con el animo de precisar que, una INDEMNIZACIÓN LABORAL, trata de supuestos muy distintos a lo que exige el CODIGO CIVIL para la procedencia de una acción de USUCAPION, como la que nos ocupa, en la cual, si actor se dice es poseedor de buena fe, debió asumir la carga procesal de acreditar que entró en la posesión en virtud de un justo título, entendiendo por este, aquel que es bastante para transferir el dominio (digase compraventa, donación, cesión de derechos) o, en su caso, el derecho real correspondiente; lo que constituye a su vez la causa generadora de la posesión.

Así pues, y aun y cuando la parte actora ofreció como de su intención diversas pruebas, como lo son las documentales privadas anexas a su demanda inicial, estas son tendentes a acreditar la supuesta construcción a su costa de una casa prefabricada de madera, sin que con los recibos exhibidos se acredite en todo caso la identidad del lugar en el cual fue construida; así también, el exhibir diversos contrato por el consumo de servicios públicos, tampoco resulta suficiente para acreditar la existencia de un acto traslativo de dominio; mas aun de la prueba

testimonial tenemos que si bien ambos testigos declararon que saben que el actor posee el bien motivo de la litis, los mismos ni siquiera fueron indagados respecto de la cuasa por la cual el actor entró a poseer dicho bien; en cuanto a la inspección judicial, pericial, confesional entre otras, tampoco resultaron eficaces para llegar a esclarecer en si, la existencia de una causa generadora de la posesión, elemento indispensable para la procedencia de su acción, sin que la suscrita deba considerar el solo hecho de la posesión como elemento suficiente para acreditar su acción, y estudiar si la posesión es de “mala fe” esto es, sin la existencia de un justo título, toda vez que el actor fue claro en manifestarse como poseedor de buena y no de mala fe, pero que aun en tal supuesto, no le exime de la obligación de revelar y acreditar la existencia de la causa que dió origen a su posesión, a fin de determinar si esta es originaria o derivada, segun se abunda mas adelante.- Por tanto.-

No ha procedido el **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE USUCAPIÓN**, promovido inicialmente por el SR. *********, y continuado por la C. ********* en su carácter de Interventora de la sucesión a bienes del primero, en contra de la C. *********, en virtud de que la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de la acción, por lo que se absuelve a la demandada, la C. *********, de las prestaciones que se le reclaman.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ESTUDIO DE LA ACCION RECONVENCIONAL, RELATIVA A LA REIVINDICACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE.-

-----Resuelta la acción principal de usucapión, deviene ahora conducente entrar al estudio de la acción reivindicatoria, por lo que se debe atender a lo previsto por los artículos 621 y 624 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, señalan que: *“La acción reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella.” “Para que proceda la acción reivindicatoria el actor debe probar:*

I.- Que es propietario de la cosa que reclama;

II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa que le fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación;

III.- La identidad de la cosa; y

IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.”

Del marco legal transcrito se deduce que los elementos a probar en al presente acción son:

a).- La propiedad de la cosa que reclama;

b).- Que la demandada es poseedora o detentadora de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; y

c).- La identidad de la cosa.

Por lo que una vez analizada la demanda inicial, debe advertirse en primer término que la demandada reconventora reclama la reivindicación de un bien inmueble ubicado en CALLE BUSTAMANTE NUMERO

120, LOTE NUMERO 2 de la manzana 72, con superficie de 534.84 QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NOROESTE, En 18.15 Dieciocho metros quince centímetros lineales, con calle Bustamante;

AL SURESTE, en 18.40 DIECIOCHO METROS CUARENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE TULA.

AL NORESTE, En 29.25 VEINTINUEVE METROS VEINTICINCO CENTIMETROS LINEALES, con lote número 1- uno;

AL SUROESTE En 29.50 VEINTINUEVE METROS CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE EVERARDO G. VARELA.

Cuya propiedad acredita con la copia certificada del contrato CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado por el ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, denominado COMISION PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, representado por el SR. ING. ***** como parte vendedora, y la C. *****, pasado ante la fe del C. LICENCIADO *****, Notario Público numero 107, con ejercicio en esta ciudad, inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, en la SECCION I, NUMERO 854 LEGAJO 18 de fecha diecinueve de Enero de 1979, así como con el certificado de propiedad de la finca 217707, expedido por el INSTITUTOI REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, de fecha veintiocho de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

septiembre del dos mil veinte, que fueron acompañados por la demandada a su escrito de contestación y a las cuales se les concedió valor probatorio pleno, por ende, el primer elemento relativo a la propiedad de la parte actora respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, se encuentra satisfecho.

En cuanto al elemento consistente en que el demandado (en el preseten caso el actor reconvenido) sea poseedor del citado bien, éste se encuentra justificado plenamente, en primer término, con la confesión expresa del propio actor, quien en su demanda inicial y al interponer la acción de usucapión, reconoce poseer el bien inmueble que es propiedad de la demandada.

-----Por ultimo, y en cuanto a la identidad del bien inmueble reclamado, con aquel que posee el actor reconvenido, se tiene ambas partes precisan que el bien motivo de controversia lo es el que se ubica en LOTE 2, MANZANA 72 DE LA COLONIA HIDALGO DE ESTE MUNICIPIO, cuyo numero oficial si bien la parte actora lo precisa como el 110, y la demandada el 120, se encuentra plenamente acreditado por la demandada, que el numero oficial que le corresponde, es este último, es decir 120, según lo hizo constar el C. ARQ. *********, Secretario de Obras Publica, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, de esta ciudad, de fecha diez de marzo del dos mil veinte, a la cual se le concedió valor probatorio pleno; aunado a lo anterior consta en autos desahogada de manera colegiada y coincidente, la prueba PERICIAL que si bien fue propuesta por el actor, la misma arroja beneficio a la parte demandada, pues ambos peritos, el designado por el actor,

como el de la intención de la demandada, coincidieron en sus dictamen periciales en el sentido de la existencia, superficie, medidas y colindancias del bien inmueble motivo del presente juicio, así como con el desahogo de la prueba de inspección judicial con auxilio de peritos que se desahogara en autos, se vino a robustecer que el bien inmueble que posee el actor, el ubicado en CALLE BUSTAMANTE, LOTE 2, MANZANA 72, COLONIA HIDALGO, DE ESTA CIUDAD, resulta ser aquel que es propiedad de la demandada, sin que la identidad haya sido controvertida de manera alguna por el actor.

-----Así pues, una vez que la suscrita Juzgadora ha determinado que la parte demandada reconventora ha acreditado los elementos base de la acción, deviene ahora oportuno entrar al estudio de las excepciones propuestas por la parte actora reconvenida, bajo las consideraciones siguientes:

-----FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR ACCIÓN REIVINDICATORIA.- Basada en la disposición legal prevista en el artículo 721 del Código Civil en vigor, en el Estado de Tamaulipas, excepción la cual se declara improcedente, toda vez que contrario a lo que el actora manifiesta en la excepción en estudio, el artículo 721 del Código Civil en vigor, difiere de lo transcrito por el accionante, pues de la redacción de su excepción, se entiende que el mismo cita que el artículo 721 del Código Civil en vigor, establece “ *La prescripción opera ante del abandono de un derecho por el titular, pero que al mismo tiempo legitima a otro que si ha ejercido el mismo derecho,*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sobre el que se constituye a partir de la prescripción la constitución de un derecho que lo acredita como propietario y que lo consolida con el paso del tiempo señalado en la ley para cada caso concreto... Quita a uno la facultad para otorgar a otro... es castigar la inercia de uno y premia el estado de ejercicio de otro” Sin embargo, el artículo 721 del Código Civil vigente del Estado, que invoca, en cambio establece textualmente: “ - La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.” Por lo que su excepción resulta confusa y por ende inatendible, sin embargo cabe aclarar que cuando se entró al estudio de la acción propuesta por el actor, relativa a la USUCAPION, se determinó que, en base a lo narrado por el mismo en su demanda inicial, así como con el material probatorio allegado, NO SE ESCLARECIO, la existencia de una CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, entendiéndose por esta aquel acto jurídico que sea suficiente para transmitir el derecho de propiedad que ahora reclama, situación que aun en el supuesto sin conceder que el mismo se ostentara como POSEEDOR DE MALA FE, debía acreditar, según el criterio orientador que se contiene en la tesis aislada con registro 2021246 que se contiene en el escrito por el cual el actor da contestación a la reconvención, y que se titula, “PRESCRIPCION ADQUISITIVA. AUNQUE AL POSEEDOR DE MALA FE NO LE ES EXIGIBLE QUE DEMUESTRE EL JUSTO TITULO COMO BASE DE SU PRETENSIÓN, ES NECESARIO QUE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION.-” Así pues, conforme lo previsto por los artículos 695 y 696 del Código

Civil en vigor, el actor debió relevar y acreditar que contaba con un título que sea bastante y suficiente para transferir el dominio del bien que reclama, lo que no fue el caso, pues al respecto indicó que el bien lo recibió como INDEMNIZACIÓN LABORAL, tema en relación al cual la suscrita juzgadora ya analizó los motivos por los cuales no se considera dicho supuesto hecho (la de indemnización laboral) como un acto tralativo de dominio, amen de que el mismo tampoco fue acreditado por el actor.- Así también, si el actor en su demanda inicial se ostentó como POSEEDOR DE BUENA FE, no es factible que su entera conveniencia posteriormente refiera que es POSEEDOR DE MALA FE, puesto que es lo uno o lo otro, pero aun en éste último supuesto, la CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, deberá revelarse y acreditarse a fin de estar en aptitud de determinar si su posesión es originaria o derivada, lo que no resultó en el caso concreto que nos ocupa.-

-----Lo anterior según incluso se plasma en la siguiente JURISPRUDENCIA.

-----PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la **posesión**, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la **posesión** que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la **posesión**, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de **buena** o **mala fe**. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su **posesión**, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la **posesión**), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la **posesión**, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "[**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.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

-----En base a lo anterior, se declara improcedente la excepción en comento.

-----**OSCURIDAD DE LA RECONVENCION.-** *La que se hace consistir en que la demandada , al relatar los hechos no se encuentran debidamente probados, solo manifestaciones bajas (sic) e imprecisas, pretendiendo reclamar un derecho que por razones mas que evidentes dejo de tener.-*

-----Excepcion que se declara improcedente, toda vez que de la demanda reconvencional se advierte satisfechos los requisitos que establece el artículo 247 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda debe contener, “ Los hechos en que el actor funde su petición, narrándolos sucintamente, con claridad y precisión; de tal manera que el demandado pueda producir su contestación y defensa”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Así pues, no existe oscuridad en la demanda siempre que la parte demandada (en este caso el actor reconvenido) pueda producir contestación y oponer excepciones como en el caso lo hizo, así también, en párrafos anterior se entro al estudio de la acción de la reconvención, y se determinó que la parte demandada reconvencional si probó su acción según los argumentos que se vierten anteriormente.

-----LA DE FALSEDAD.- *Consistente en que la accionante invoca falaces argumentos al narrar en su escrito de demanda, que por varios años ha intentado recuperar el bien inmueble y que estos se han negado a entregarlo.-* Excepcion que resulta improcedente en virtud de que el requerimiento de entrega del bien inmueble de la propiedad, ya sea judicial o extrajudicialmente, no resulta ser un elemento base de la acción reivindicatoria, por lo que es inatendible dicha excepción.

---Por tanto, y toda vez que la parte demandada reconvenida acreditó los hechos base de la acción, y el demandado no acreditó sus excepciones, es por lo que, se declara PROCEDENTE, la reconvención relativa al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por la C. *********, inicialmente, en contra del SR. *********, y continuado en contra de la sucesión del mismo, representada por la C. ********* en su carácter de Interventora de la sucesión a bienes del primero, en consecuencia; se condena a la parte actora reconvenida, la SUCESIÓN A BIENES DE *********, representada por la C. ********* a que desocupe y haga entrega a la parte

demandada reconvienta el bien inmueble ubicado CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120, LOTE NUMERO 2 de la manzana 72, con superficie de 534.84 QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias.- ----AL NOROESTE, En 18.15 Dieciocho metros quince centímetros lineales, con calle Bustamante; AL SURESTE, en 18.40 DIECIOCHO METROS CUARENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE TULA. AL NORESTE, En 29.25 VEINTINUEVE METROS VEINTICINCO CENTIMETROS LINEALES, con lote número 1- uno; AL SUROESTE En 29.50 VEINTINUEVE METROS CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE EVERARDO G. VARELA. (También conocida como Monte de las Cruces) , inscrito ante la DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, como FINCA 217707 DE FECHA VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, de este Municipio.-

-----Por otra parte, y en cuanto al pago de los daños y perjuicios que la parte demandada reclama de la actora, se absuelve de su pago, en virtud de no haber acreditado la existencia de los mismos.

-----Sin embargo, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se condena a la parte actora, la SUCESIÓN A BIENES DE *****, por conducto de la C. MARIA DEL REFUGIO HERNANDEZ CARLOS, en su carácter de INTERVENTORA, al pago de los gastos y costas que la parte demandada reconvienta hubiere erogado con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

motivo del presente juicio, los cuales serán cuantificados en la vía incidental y en ejecución de sentencia.

-----Para el cumplimiento voluntario de la presente sentencia, se concede a la parte actora el término de cinco días, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá en su contra conforme las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 721, 722, 729, 730, 736, 739, y demás del Código Civil; Así como los dispositivos 112, 113, 115, 118, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se

RESUELVE.-

PRIMERO.- No ha procedido el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE USUCAPIÓN, promovido inicialmente por el SR. *****, y continuado por la C. ***** en su carácter de Interventora de la sucesión a bienes del primero, en contra de la C. *****, en virtud de que la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de la acción, por lo que.

SEGUNDO.- Se absuelve a la demandada, la C. *****, de las prestaciones que se le reclaman.-

TERCERO.- Se declara PROCEDENTE, la acción reconvencional, relativa al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por la C. *****, inicialmente, en contra del SR. *****, y continuado en contra de la

sucesión del mismo, representada por la C. ***** en su carácter de Interventora de la sucesión a bienes del primero, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena a la parte actora reconvenida, la SUCESIÓN A BIENES DE *****, representada por la C. ***** a que desocupe y haga entrega a la parte demandada reconventora, *****, del bien inmueble ubicado CALLE BUSTAMANTE NUMERO 120, LOTE NUMERO 2 de la manzana 72, con superficie de 534.84 QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NOROESTE, En 18.15 Dieciocho metros quince centímetros lineales, con calle Bustamante; AL SURESTE, en 18.40 DIECIOCHO METROS CUARENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE TULA. AL NORESTE, En 29.25 VEINTINUEVE METROS VEINTICINCO CENTIMETROS LINEALES, con lote número 1- uno; AL SUROESTE En 29.50 VEINTINUEVE METROS CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES, con CALLE EVERARDO G. VARELA., (También conocida como Monte de las Cruces) inscrito ante la DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, como FINCA 217707 DE FECHA VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, de este Municipio.-

-----**QUINTO.-** Se absuelve a la parte actora reconvenida, del pago de daños y perjuicios que se le reclaman, en virtud de no haber acreditado la existencia de los mismos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

-----**SEXTO.-** Se condena a la parte actora, la SUCESIÓN A BIENES DE *****, por conducto de la C. *****, en su carácter de Interventora, al pago de los gastos y costas que la parte demandada reconventora hubiere erogado con motivo del presente juicio, los cuales serán cuantificados en la vía incidental y en ejecución de sentencia.

SEPTIMO.- Para el cumplimiento voluntario de la presente sentencia, se concede a la parte actora el término de cinco días, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá en su contra conforme las reglas de la ejecución forzosa.

OCTAVO.- 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 A LAS PARTES.- Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA *******, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO *******, que autoriza y da fe. DOY FE.

LIC. *****

JUEZA

LIC. *****

SECRETARIO DE ACUERDOS

**- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.-
L'MIRL/L'MSC/L'AOG.***

***El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario
Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este
documento corresponde a una versión pública de la
resolución (número 309) dictada el (VIERNES, 4 DE
NOVIEMBRE DE 2022) por el JUEZA. LIC. MARISA
IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (49) 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 (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.