



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA No. (06)

Ciudad Miguel Alemán, Tamaulipas, **catorce de junio del dos mil veintitrés.**

Vistos para resolver los autos que integran el expediente número **0010/2022** relativo a las **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovidas por *********, y;

RESULTANDO:

PRIMERO: Por escrito de fecha de recibido **veinticuatro de marzo del dos mil veintidós**, compareció ante este juzgado *********, promoviendo diligencias de jurisdicción voluntaria sobre prescripción adquisitiva o usucapión de un bien inmueble, fundándose para ello en los siguientes hechos:

"1.- *****

AL SUR: *****

AL ESTE: *****

AL OESTE: *****.

2.- *****

3.- *****

4.- *****

5.- *****

6.- ***** ..."

Se fundó, además, en las consideraciones legales aplicables al caso y acompañó los documentos en que basa su acción, así como del interrogatorio correspondiente para el desahogo de la prueba testimonial que ofreció.

SEGUNDO: Por auto del día **veintinueve de marzo del dos mil veintidós**, se admitió la promoción a tramite en la vía y forma legal propuesta ordenándose se registrara y se formara el presente expediente, mandándose dar vista y la intervención que correspondiera al Agente del Ministerio Público de la Adscripción, así también con las copias simples de las constancias que integran su solicitud se ordenó correr traslado a los colindantes y también se ordenó expedir edicto que debería publicarse por tres veces de diez en diez,

en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los de mayor circulación en la región, fijándose además en los lugares más visibles de las Oficinas Públicas de la Ciudad de Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, como lo es la Oficina Fiscal del Estado, Presidencia Municipal y Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y en los estrados de este Tribunal, a fin de dar publicidad del presente procedimiento al público en general, para los efectos legales correspondientes.

Consta en autos que en fecha **ocho de abril del dos mil veintidós**, se expidió el edicto de referencia, y que fue fijado en las Oficinas Públicas de la ciudad de Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, así como en los Estrados del Tribunal Electrónico este Tribunal; de igual forma, consta en autos la publicación de los edictos ordenados en autos.

Consta en autos que los colindantes quedaron debidamente notificados de la tramitación del presente asunto.

Posteriormente, en fecha **veintisiete y veintinueve de marzo y veintitrés de mayo del presente año**, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas testimoniales, en los términos que quedaron especificados en la constancias que para tal motivo se levantó.

Así mismo el Agente del Ministerio Público Adscrito, desahogó la vista que se ordenó dar, manifestado no tener objeción.

Por último, mediante el proveído de **treinta y uno de mayo del año que transcurre**, se ordenó dictar sentencia, y:

C O N S I D E R A N D O :

PRIMERO: Que este Juzgado es competente para conocer de las presentes Diligencias, de conformidad con lo que disponen los artículos 172, 173, 192, 195 fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles en vigor; así como lo dispuesto por los artículos 2º, 3º fracción II inciso a), 10, 35, 37 y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado de Tamaulipas.

SEGUNDO:- La vía en que se substanció el proceso cuya resolución nos ocupa es la correcta, de conformidad con los artículos 737 y 738 del Código Civil vigente en el Estado, y 866, 867, 875, 876, 879 y 891 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TERCERO: Resultan aplicables los artículos 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, y 162 de la Ley del Registro Publico de la Propiedad Inmueble y del Comercio, mismos que a la letra disponen:

“ARTÍCULO 881.- *El que tenga una posesión apta para prescribir respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial, que dicte el juez competente. Para obtener esta resolución se formulará petición escrita que contenga en lo conducente, los requisitos establecidos para la demanda. Deberá el promovente, además, cumplir con los siguientes:*

I.- *Acompañar plano autorizado por ingeniero con título legalmente expedido, en el que se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de colindantes, y todos los datos que faciliten su localización y ubicación;*

II.- *Informe claro y preciso del Registro Público de la Propiedad del Estado, sobre los datos que existan relativos al inmueble y predios colindantes;*

III.- *Certificado del Departamento de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble, precisando desde cuándo obran en poder de dicha dependencia tales antecedentes. Si éstos se basan en manifiestos presentados por algún particular, deberá igualmente hacer constar la fecha en que fueron presentados;*

IV.- *Certificado del Departamento de Bienes del Estado sobre si el inmueble objeto de la información es o no de su propiedad. En su caso, el informe negativo es sólo una presunción de que el Estado no es propietario, en virtud de que en los registros respectivos aun no se incluyen todos sus inmuebles;*

V.- *Certificado de la oficina fiscal del Estado, de la jurisdicción correspondiente, del tiempo que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo con anterioridad a la fecha de su promoción y si ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período. En este certificado se hará constar con toda precisión la fecha en que dio de alta el manifestante el inmueble de que se trate y si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en este caso, en qué fecha se hizo el pago y cuántos bimestres comprende; si de la certificación se desprende que el interesado tiene menos de cinco años de haber iniciado el pago de sus contribuciones y manifestado el inmueble, el juez al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la presunción resultante, ya sea favorable o contraria al promovente, se tomará en cuenta con las demás pruebas a fin de establecer con certeza el hecho de la posesión, o bien, que no se han llenado las exigencias legales;*

VI.- *La información ad perpetuum se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción, corriéndoles, traslado con copia de ésta;*

VII.- Se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes faltantes el de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, quienes deberán comprobar su residencia en el lugar. Las atestaciones versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre su origen;

VIII.- No se recibirá la información sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de los de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes, por tres veces consecutivas, de diez en diez días;

IX.- De la misma solicitud se fijarán avisos en los lugares públicos de la ciudad o pueblo en que esté ubicado el tribunal ante el que se promueve. El actuario hará constar el cumplimiento de este requisito así como la ubicación exacta de los lugares en que fije los avisos, los que deberán ser cuando menos tres; y,

X.- El juez interrogará a los testigos para cerciorarse que efectivamente conocen en forma objetiva los hechos sobre que declaran y que sus respuestas no son producto de apreciaciones superficiales o irresponsables.

“ARTICULO 162. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo lo hubiere extraviado, o no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que al efecto le concede el Código Civil, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información adperpetuam respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles y cumpliendo los siguientes requisitos:

I.- El promovente acompañará:

a).- Plano autorizado por Ingeniero Titulado que señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de los colindantes y todos los datos que faciliten su localización y ubicación;

b).- Informe del Registro Público, sobre los datos que existen relativos al inmueble y predios colindantes;

c).- Certificado de la Dirección de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble;

d).- Certificado de la Oficina Fiscal del Estado de la jurisdicción correspondiente, de que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo, cuando menos cinco años anteriores a la fecha de su promoción, y que ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período;

e).- Certificado de la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del inmueble, relativo a cualquier dato que tenga sobre la posesión por parte del promovente;

f).- Copia de la promoción para el Ministerio Público, y para cada uno de los colindantes;

g).- Certificación de la Dirección de Patrimonio del Estado, de que el inmueble de que se trata no se encuentra dentro del patrimonio del Gobierno del Estado. La



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

certificación negativa no surtirá efectos si con posterioridad se demuestra que el inmueble en cuestión sí es propiedad pública estatal;

II.- La información ad-perpetuam se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes, a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción y se les correrá traslado con copia de ésta;

III.- Preferentemente se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes que faltaren se recibirá el testimonio de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, debiendo comprobar que su residencia en el lugar data de cinco años anteriores a la promoción;

IV.- No se recibirá la información ad-perpetuam si no se presenta el certificado a que se refiere la fracción I inciso d) que antecede; y

V.- No se recibirá la información ad-perpetuam sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes materia de la información, por tres veces consecutivas, de siete en siete días. Además, en igual forma, se dará publicidad en avisos que se fijarán en los lugares más visibles de las oficinas públicas de la cabecera del municipio y del centro de población correspondiente al de la jurisdicción del inmueble.”

SENTENCIA

CUARTO: A fin de acreditar su acción, el promovente en cumplimiento a lo dispuesto por los preceptos legales anteriormente referidos, ofreció como pruebas de su intención, las siguientes: **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS:**

A).- *Copia certificada por Notario Público del Convenio de Cesión de Derechos de Propiedad de fecha ***** , celebrado con el carácter de CEDENTES los señores ***** , y con el carácter de CESIONARIO, ***** , respecto del bien ***** .*

2).- *Copiacerificada por Notarió Público de la Constancia expedida por ***** , de fecha ***** y en la cual se hace constar que ***** , tiene en posesión el ******

3).- *Copia Certificada por Notarió Público, del manifiesto de Propiedad Urbana, en relación con la clave catastral numero ***** , a nombre de ***** , expedida por la ***** .*

4).- *Copia Certificada por Notarió Público, del Plano elaborado por el ***** , respecto del bien inmueble objeto del presente asunto y en cual se especifican las medidas y colindancias del mismo.*

5).- Contrato de Cesión de Derechos de Propiedad de fecha *****, celebrado con el carácter de CEDENTE *****, y con el carácter de CESIONARIO, *****, respecto del bien *****.

6).- Plano elaborado por el *****, con *****, respecto del bien inmueble objeto del presente asunto y en cual se especifican las medidas y colindancias del mismo.

7).- Constancia expedida por la *****, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha *****, en la cual hace constar que el inmueble se encuentra controlado con la clave catastral *****, a nombre de *****, y que se procedió a realizar una búsqueda a fin de localizar antecedentes a nombre de la persona antes citada, de la cual no arrojó resultados coincidentes con el inmueble.

8).- Copia simple manifiesto de Propiedad Urbana, en relación con la clave catastral numero *****, a nombre de *****, expedida por la *****.

9).- Copia simple manifiesto de Propiedad Urbana, en relación con la clave catastral numero *****, a nombre de *****, expedida por la *****.

10).- Constancia de antecedentes catastrales, expedida por el *****, *****, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha *****, en la cual hace constar que el inmueble identificado como *****, se encuentra registrado a nombre de *****, con una *****.

11).- Constancia de expedida por *****, Suplente del *****, de fecha *****, en la cual hace constar que el inmueble identificado *****, bajo la clave catastral *****, en la *****, manifestado con *****y hasta la actualidad inscrito a nombre de *****.

10).- Constancia de expedida por *****, de fecha *****, en la cual hace constar que el inmueble identificado *****, lo posee *****, desde el 20 de agosto del dos mil veintiuno, hasta la fecha actual.

11).- Certificado expedido por el *****, Encargado del Despacho de la Dirección del Patrimonio Estatal, de fecha *****, en el cual se hace constar que el bien inmueble que nos ocupa, no es Propiedad del Gobierno del Estado.

12).- Cesión de Derechos de fecha treinta de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, respecto de la propiedad que ampara el ***** , *****.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

13.- Constancia de expedida por *****, **, en la cual hace constar que el recibo numero de folio *****1, tal pago respecto al Inmueble Urbano conocido como *****. Informando que dicho inmueble tiene como clave catastral *****, en la *****, manifestado con *****y hasta la actualidad inscrito a nombre de *****, siendo sus antecedentes los siguientes:

Fecha	Titular
*****	*****
*****	*****

14).- Copia certificada por Notario Público del Certificado expedido por la universidad de Miguel Alemán, quien otorga a *****

15).- Copia certificada por Notario Público de la *****, expedida por la Secretaria de educación Pública a nombre de *****

16). Plano elaborado por el ***** respecto del bien inmueble objeto del presente asunto y en cual se especifican las medidas y colindancias, así como su superficie del mismo,

A las anteriores documentales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los numerales 324, 325, 329, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Así mismo, el promovente ofertó la **PRUEBA TESTIMONIAL**, la cual tuvo verificativo el **veintisiete de marzo del dos mil veintitrés**, a cargo de *****, desahogada en el local que ocupa este Tribunal; quien al ser examinado conforme al interrogatorio respectivo manifestó:- “ *****” Así mismo, con fundamento en lo dispuesto en la fracción X del artículo 881, del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, a las preguntas realizadas de oficio por esta autoridad manifestó:- “*****” Probanza esta a la que se le da valor probatorio pleno en los términos de lo dispuesto por los numerales 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, por haber convenido en lo esencial de su declaración, y que por si mismos conocen los hechos sobre los que declararon; Así mismo, que tienen la edad, capacidad y criterio para juzgar el acto sobre el que declararon; que sus declaraciones han sido claras y precisas, sin dudas ni reticencias; así mismo que no se observó parcialidad en sus declaraciones o que haya sido obligados a declarar, con cuya testimonial se corrobora las circunstancias de que el actual poseedor del bien inmueble materia del presente asunto, lo es ***** ,

de igual manera, también se cumple con la formalidad prevista en la Fracción X del Artículo 881 del Ordenamiento Procesal en Vigor.

Así mismo oferto la **PRUEBA TESTIMONIAL**, la cual tuvo verificativo el **veintinueve de Marzo del dos mil veintitrés**, estuvo a cargo de *********, desahogada en el domicilio particular del testigo ubicado en calle Alijadores, sin número, colonia Industrial de la Ciudad de Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, quien al ser examinado conforme al interrogatorio respectivo manifestó:- “*********.” Así mismo, con fundamento en lo dispuesto en la fracción X del artículo 881, del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, a las preguntas realizadas de oficio por esta autoridad manifestó:- “*********.” Probanza esta a la que se le da valor probatorio pleno en los términos de lo dispuesto por los numerales 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, por haber convenido en lo esencial de su declaración, y que por si mismos conocen los hechos sobre los que declararon; Así mismo, que tienen la edad, capacidad y criterio para juzgar el acto sobre el que declararon; que sus declaraciones han sido claras y precisas, sin dudas ni reticencias; así mismo que no se observó parcialidad en sus declaraciones o que haya sido obligados a declarar, con cuya testimonial se corrobora las circunstancias de que el actual poseedor del bien inmueble materia del presente asunto, lo es *********, de igual manera, también se cumple con la formalidad prevista en la Fracción X del Artículo 881 del Ordenamiento Procesal en Vigor.

Y Por último, obra en autos también **PRUEBA TESTIMONIAL** la cual tuvo verificativo el **veintitrés de mayo del dos mil veintitrés**, a cargo de *********, desahogada en el local que ocupa este Tribunal; quien al ser examinado conforme al interrogatorio respectivo manifestó:- “*********” Probanza esta a la que se le da valor probatorio pleno en los términos de lo dispuesto por los numerales 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, por haber convenido en lo esencial de su declaración, y que por si mismos conocen los hechos sobre los que declararon; Así mismo, que tienen la edad, capacidad y criterio para juzgar el acto sobre el que declararon; que sus declaraciones han sido claras y precisas, sin dudas ni reticencias; así mismo que no se observó parcialidad en sus declaraciones o que haya sido obligados a declarar, con cuya testimonial se corrobora las



circunstancias de que el actual poseedor del bien inmueble materia del presente asunto, lo es *****.

QUINTO: Analizada la acción ejercida por el promovente, se precisa que la misma se estima fundada. Para arribar a tal determinación, conviene apuntar en principio lo que el Código Civil para el Estado establece al respecto:

“ARTÍCULO 686.- Son objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación y también el estado civil de las personas.”

“ARTÍCULO 694.- Es poseedor de buena fe:

I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;

II.- El que ignora los vicios de su título; o

III.- El que ignora que su título es insuficiente.

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

“ARTÍCULO 695.- Se llama justo título:

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

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

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

“ARTÍCULO 716.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”

“ARTÍCULO 717.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741.”

“ARTÍCULO 718.- 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 721.- La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.”

“ARTÍCULO 722.- Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.”

“ARTÍCULO 723.- 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 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.”

“ARTÍCULO 736.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”

“ARTÍCULO 737.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”

“ARTÍCULO 738.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia.”

Bajo el marco legal de referencia y analizadas que fueron las probanzas antes descritas, de las cuales se advierte que *********, acompañó todos los documentos que exige el dispositivo 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, pues en las presentes diligencias obran:

- El Plano elaborado por el ********* y título legalmente expedido, que lo acredita como Licenciado en Arquitectura, mismas que se encuentra al presente asunto, respecto del bien inmueble objeto del presente asunto y en cual se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de colindantes, probanza que se encuentra debidamente valorado en autos, se satisface la **fraccion I, del numeral 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.**
- Con la Constancia expedida por la *********, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha *********, en la cual hace constar que el inmueble se encuentra controlado con la clave catastral *********, a nombre de *********, y que se procedio a realizar una busqueda a fin de localizar antecedentes a nombre de la persona antes citada, de la cual no arrojó resultados coincidentes con el inmueble. Probanza valorado en autos y con la que se acredita **la fraccion II, del numeral 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.**
- Por lo que hace a las **fraccion III y el V del articulo 881 del Ordenamiento Procesal en Vigor en el Estado** se acredita con la constancia de expedida por *********, *********, en la cual hace constar que el recibo numero de folio *******1**, tal pago respecto al Inmueble Urbano conocido como *********. Informando que dicho inmueble tiene como clave catastral *********, en la *********, manifestado con ********* y hasta la actualidad inscrito a nombre de *********, siendo sus antecedentes los siguientes:

Fecha

Titular



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- **La Fracción IV del numeral 881 de la Ley Adjetiva**, se encuentra probada con el Certificado expedido por el ***** , Encargado del Despacho de la Dirección del Patrimonio Estatal, de fecha ***** , en el cual se hace constar que el bien inmueble que nos ocupa, no es Propiedad del Gobierno del Estado.
- Consta en autos que los colindantes y el Fiscal Adscrito, quedaron debidamente notificados de la tramitación del presente asunto, cumpliendo así con la **Fracción VI del artículo 881, del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado**.
- **Las Fracciones VII y X del artículo 881 del Ordenamiento Procesal en mención** se acredita con las PRUEBAS TESTIMONIALES a cargo de ***** Y ***** , desahogada y valorada en autos, la primera, en virtud de haber acreditado con la copia certificada del Acta de Defuncion el deseso de su abuelo ***** , debidamente inscrita ante el ***** , en el ***** quien aparece como colindante registrado en la direccion de Catastro, y que ***** en su carácter de nieta de ***** es quien es la nueva habitante del predio colindante, hecho que se corrobora en virtud de que la misma, al desahogar dicha probanza refiere estar en posesión del inmueble que colinda a la izquierda del bien que nos ocupa.
- Por lo que hace a las **fracciones VIII y IX del multicitado articulo 881 de la Ley Adjetiva en Vigor en el Estado**, se encuentran cubiertos en virtud de que se expidió el edicto y que el mismo fue fijado en las ***** , así como en los Estrados del Tribunal Electrónico este Tribunal; de igual forma, consta en autos la publicación de los edictos ordenados en autos los cuales fueron fijados y publicados por tres veces consecutivas, de diez en diez días, pues en cuanto a los avisos publicados en los lugares mas visibles de las ***** lugar donde se ubica el inmueble motivo del presente asunto como lo es la Oficina Fiscal del Estado, Presidencia Municipal y estrados de este Tribunal, lo fueron el **veintiocho de mayo, dieciséis y treinta de mayo del dos mil**

veintidós, en el periódico oficial y en Periódico de mayor circulación los días siete, dieciséis y veintiocho de junio y por último en los estrados de este Juzgado, los días veintitrés de septiembre, siete y veintiuno de octubre del dos mil veintidós.

De lo anterior se desprende que *********, ha poseído el bien inmueble, materia del presente asunto, desde hace más de **cinco años**, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida,

En virtud de que debe establecerse que el concepto de propietario a que apunta la fracción I del artículo 729 del Código Civil, comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aun sin título, siempre y cuando se demuestre que dicho poseedor es el dominador de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño, de ahí que el menester de demostrar dichos extremos es esencial en este caso.

Por lo que, ante ese contexto, se infiere que la mencionada expresión “en concepto de propietario” no tiene la connotación de que el poseedor debe ser legalmente el propietario y que deba tener el documento que lo acredite como tal; el poseedor debe tener la intención de convertirse en propietario y que esa misma intención se acredite con la realización de una serie de hechos que lleven a la idea a todos, que su comportamiento es de un propietario a título personal.

Pero no es suficiente la intención de poseer como dueño ni la acreditación de que el poseedor es el dominador de la cosa, pues, es menester que, atento a lo que previene dicho precepto legal 729 sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario de la cosa poseída puede producir la usucapión; es decir, el interesado está obligado a probar el acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, lo cual se traduce en la causa generadora de la posesión.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 696 del Código Civil, el título suficiente para poseer se revela como la causa generadora de la posesión, que además, no debe entenderse solo como el documento material en que se haga constar la adquisición de un bien o la transmisión de propiedad al actor, sino como lo ha interpretado la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y diversos Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el concepto que, es el acto o hecho jurídico que produce consecuencias de derecho que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como su propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin que ello implique que dicho acto deba invariablemente constar en documento alguno.

El concepto de propietario se refiere tanto a la posesión jurídica, entendida como la detentación sustentada en un justo título que le confiera a una persona la autorización de retener una cosa para ejecutar los actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de situaciones que de facto le permite detentar la cosa.

Sobre el tópico, ya la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la se que deriva la tesis de jurisprudencia 1A./J 125/2010, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, pagina número 101, de rubro: **“Prescripción Positiva. Requisitos que deben acreditarse para su procedencia (Legislación del Estado de Sonora)”**, y en ella se estableció que la prescripción adquisitiva (positiva) es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión que es pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que se señale la ley; así mismo en esa máxima precisó que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, con exclusión de los demás, pudiendo incluso tratarse de un acto o hecho lícito o ilícito, siempre y cuando se trate del poseedor originario que es el que puede usucapir.

Destacó que la posesión originaria puede ser justa o jurídica, es decir, la que tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o un hecho jurídico traslativo de dominio, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por los vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad, pero que puede producir la prescripción positiva; por lo que, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó (cinco años, atentos en este caso al artículo 730 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas), deberá probar siempre la causa generadora de la posesión, lo que condujo, entre otras, a la siguiente vertiente:

“Sí pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico, y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión.”

Por lo cual, cabe decir, que los requisitos necesarios para adquirir un bien inmueble a través de la figura jurídica de usucapión, en la temporalidad de cinco años, cuando se poseen de buena fe, a que hacen alusión los artículos 729 y 730, fracción I, del Código Civil para el Estado se encuentran plenamente acreditados.

Así se considera, debido a que de autos se desprende que el bien inmueble del cual se le transmitieron los derechos de posesión a *********, datan desde hace mas de **Treinta y ocho años**, el cual desde un inicio fue poseído por ******* en forma pública, pacífica, continua, interrumpida y en concepto de propietario, cuyos derechos de posesión fueron adquiridos mediante *******, respecto de la propiedad que ampara el *********, *********, **quien CEDIO SUS DERECHOS mediante el ***** de fecha *******, a *********, respecto del bien *********, quienes a su vez **CEDIERON SUS DERECHOS A LA HOY PROMOVENTE *******, mediante el Convenio de Cesión de Derechos de Propiedad de fecha c*****, celebrado con el carácter de CEDENTES los señores *********, y con el carácter de CESIONARIO, *********; y acreditandose con dichas documentales, las cuales se encuentran debidamente valoradas en autos, **el tracto sucesivo**, respecto del bien inmueble que nos ocupa, toda vez que desde un inicio fue poseído por *********, quien lo adquirió, como ya se menciono mediante el *********, de ahí el resultado de los **treinta y ocho años**, lo cual resulta procedente decretarlo así, a la luz de lo dispuesto por el artículo 735 del Código Civil de la entidad, el cual establece que:

“ARTICULO 735.- Se puede completar el plazo necesario para usucapir, agregando al tiempo que haya poseído la persona que pretende prescribir el tiempo que poseyó la persona que le transmitió el bien...”

De lo anterior se observa que dicho precepto legal prevé una forma complementaria de consolidar el derecho de propiedad a través de la posesión no interrumpida de causantes que han venido poseyendo un bien, pues permite que la persona a quien se ha efectuado la última transmisión de un inmueble, se pueda convertir en propietario del mismo por prescripción adquisitiva, al sumar a su posesión el tiempo en que han poseído los anteriores transmitentes; toda vez que de los autos se acredita que la POSESION que tenia *********, así como *********, era de la misma naturaleza, es decir en concepto de propietaria, en forma pacífica, pública, y se refiere al mismo bien, como se acredita con la **constancia de expedida por *******, **Suplente del *******, de fecha *********, mediante la cual informa quienes han sido los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

titulares del bien inmueble, lo que se concatena además con la Constancia de expedida por *****, de fecha ***** y con la constancia de expedida por *****, *****, por ultimo, que la continuidad entre ***** y *****, así como la de estos con *****, respecto a la posesión no se ha interrumpido. Documentales las cuales se estima suficiente para determinar fundada la acción de prescripción ejercida, pues como ya se ha dejado explicado, tal manifestación es apta para constituir la causa generadora de su posesión; por ende se ubica en la hipótesis prevista en el numeral 738, cuya literalidad es la siguiente:

“ARTÍCULO 738.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia.”

Por ende, resulta innegable que la posesión que se detenta respecto del bien inmueble objeto de estas diligencias, es de buena fe; y, obviamente, constituye un justo título.

Tiene aplicación, en apoyo a lo anterior, lo siguiente:

*“Tesis: III.1o.C. J/6
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
204375
11 de 22
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo II, Septiembre de 1995
Pag. 475
Jurisprudenci
(Civil)
Tomo II, Septiembre de 1995*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO. *El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el Juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.”*

"Tesis: VI.3o.29 C
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
203118
10 de 22
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo III, Marzo de 1996
Pag. 1041
Tesis Aislada(Civil)
Tomo III, Marzo de 1996

USUCAPION. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION, PUEDE ACREDITARSE CON UN TITULO CON APARIENCIA DE SER OBJETIVAMENTE VALIDO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). *En términos de los artículos 1152 y 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, la persona que plantea la usucapión, expresando la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia de su título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, el cual por su propia naturaleza debe ser traslativo de dominio, como la compraventa, donación, permuta, etc. Ahora bien, si la citada legislación sustantiva civil, permite adquirir por usucapión al poseedor que tiene un título subjetivamente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es objetivamente válido; lo anterior, en observancia al principio lógico jurídico que dice: "El que puede lo más, puede lo menos". Es cierto que si el actor en un juicio de usucapión tiene un título perfecto, carecería de sentido el ejercicio de tal acción; sin embargo, cuando se exhibe un título que en apariencia es objetivamente válido, el juzgador no puede por este solo hecho declarar improcedente la acción, puesto que la ley sólo exige que el demandante pruebe la causa generadora de la posesión, no pudiendo en consecuencia aquél desestimar la acción por no encontrar vicio alguno en el título, máxime si se considera que existen vicios que no pueden detectarse por la sola lectura del documento. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO."*

Pues además se advierte que la posesión que se detenta cumple con las características establecidas en los numerales 729 y 730 del Código Civil, es decir adquirida y disfrutada en concepto de propietario; pacífica, continua y pública; extremos que en opinión del suscrito juzgador se acreditan con los testimonios ofrecidos para ello.

En lo concerniente a que tal posesión sea **pacífica**, habrá que remitirse a lo establecido por el numeral 716 de la ley civil local que establece que es pacífica aquella posesión que se adquiere sin violencia; lo que se actualiza en el caso que nos ocupa, ya que la posesión aludida se adquirió a través de un **Contrato de Cesión** a favor de la promovente.

Tocante a la **continuidad** de la posesión debe señalarse que atendiendo a lo previsto por el numeral 717 de la codificación invocada, la que detenta el compareciente, de acuerdo a las constancias de autos, no ha sido interrumpida por alguna de las causales establecidas en el diverso artículo 741.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Respecto a la **publicidad** de la posesión hecha valer, se estima colmada con las declaraciones vertidas por los testigos respectivos en cuanto a que a éstos les consta que su presentante es quien posee el bien inmueble objeto de este juicio.

Por lo que hace a la temporalidad, la misma está satisfecha en exceso, pues el lapso de cinco años, que es común, para la hipótesis prevista tanto en la fracción I, como en la II, del numeral 730 de la legislación civil del Estado.

Por lo anterior, es notorio que el promovente ha acreditado los requisitos necesarios para adquirir por usucapión; luego, ante la satisfacción de dichos requisitos, procede declarar fundada la solicitud sobre prescripción positiva, promovida por *****; y por ende, se declara que **HAN PROCEDIDO las DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovidas por *****.

En consecuencia, se presume cierto, salvo prueba en contrario y sin perjuicios de terceros, que ***** , se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, del siguiente bien inmueble:

“*****

AL SUR: *****

AL ESTE: *****

AL OESTE: *****.

*Controlado con la clave catastral *****”.*

Una vez que la presente resolución cause ejecutoria, expídasele al interesado copia certificada de la misma a fin de que ocurra a la Notaría Pública de su elección, para la protocolización de la referida sentencia y una vez hecho lo anterior, la inscriba en la **Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, con residencia en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas**, sirviendo la presente declaración como título de propiedad del bien inmueble en cita, a favor de ***** , tal y como al efecto lo refiere el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado.

RESUELVE:

PRIMERO: HAN PROCEDIDO las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovidas por *****.

SEGUNDO.- Se presume cierto, salvo prueba en contrario y sin perjuicios de terceros, que ***** , se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, del siguiente bien inmueble:

“*****

AL NORTE: *****s.

AL SUR: *****

AL ESTE: *****

AL OESTE: *****.

Controlado con la clave catastral *****”.

TERCERO.- Una vez que la presente resolución cause ejecutoria, expídasele al interesado copia certificada de la misma a fin de que ocurra a la Notaría Pública de su elección, para la protocolización de la referida sentencia y una vez hecho lo anterior, la inscriba en la **Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, con residencia en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas**, sirviendo la presente declaración como título de propiedad del bien inmueble en cita, a favor de ***** , tal y como al efecto lo refiere el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado.

*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.-*

Se precisa que esta resolución es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto en el Acuerdo General 32/2018 emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado, en sesión plenaria del 16 de octubre del 2018, así como en el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020, emitido por ese Órgano Colegiado y reiterado por el diverso Acuerdo 15/2020, emitido en Sesión extraordinaria del 30 de julio del 2020 por el Pleno del Consejo de la Judicatura Estatal.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma el **Licenciado Rubén Padilla Solis**, Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con la **Licenciada Ma. Leticia Jauregui Zavala, Secretaria de Acuerdos** quien autoriza y da fe.- DOY FE.

Lic. Rubén Padilla Solis
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

Lic. Ma. Leticia Jauregui Zavala.
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 00010/2022.-** Conste.-

L'MERV.

El Licenciado(a) MARTHA ELBA ROSALES VALENZUELA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO CIVIL DEL SEXTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 14 DE JUNIO 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.