Sentencia número: 126/2023

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a ocho de mayo de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente **20/2020**, tanto en lo relativo a la acción principal, es decir la publiciana ejercida a través del juicio ordinario civil plenario de posesión, promovido por **********; como en lo que corresponde a las acciones promovidas vía reconvencional, es decir las acciones de nulidad de escrituras; y, la de usucapión promovidas en vía de reconvención por ********** en contra de **********., y,

Resultando

Primero.- Tratándose de la acción principal, mediante escrito recibido en la oficialía de partes común ocurrió ante este juzgado **********., promoviendo juicio ordinario civil plenario de posesión en contra de **********; de la que solicitó las siguientes prestaciones:

> *a).- La declaración de que tengo mejor derecho que el demandado para poseer la casa y terreno ubicado en calle ********* del fraccionamiento Palmares de las Brisas. C. P. 87313 de esta ciudad.*
>
> *b).- La restitución de la posesión de la casa y terreno mencionado.*
>
> *c).- EL pago de los gastos y costas que se origine el presente juicio.*

Para fundar lo anterior, se basó en el relato de hechos que se contienen en su demanda; hizo cita de las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios y acompañó con su escrito los documentos que estimó conducentes.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar al demandado en el domicilio señalado por el

SENTENCIAS

actor, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días luego de que fuera emplazado, produjera contestación.

Tercero.- Consta en autos que, la demandada fue emplazada legalmente previa cita de espera dejada en poder de **********, quien dijo ser hija de la demandada; dicha cita fue para efecto de que la demandada esperara al día veinticuatro de enero de dos mil veintidós; asentándose que la demandada esperó la cita, por lo que se tuvo por emplazada, de manera personal, en la data referida; corriéndole traslado con las copias de ley, para hacerle conocedor de los hechos que se le imputaban; para poder estar en posibilidades de deducir sus hechos y su derecho.

Cuarto.- Se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra; así como oponiendo excepciones y defensas. Además en tal escrito reconvino a la parte actora la nulidad de la escritura número ********** del volumen 1057 del índice del protocolo a cargo del Licenciado Jaime Martínez Uribe, notario público número 33, con residencia en esta ciudad; así como la nulidad de la escritura púbica número 24082 del volumen milésimo tricentésimo trigésimo segundo del protocolo del Licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, notario público número 134, con residencia en esta ciudad; y, también, ejerción en contra de la actora, la acción de usucapión o prescripción positiva.

Quinto.- Se tuvo a ********** por contestando la demanda; así como por demandando lo señalado en vía reconvencional; por ende se emplazó a la moral actora de la litis reconvencional; además se mandó llamar como tercero llamado a juicio al INFONAVIT, quien no compareció.

Respecto de tal escrito de contestación y reconvención se precisa que la actora unicamente desahogó la vista de la contestación a la demanda principal, más no contestó la demanda reconvencional.

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

para recibirlas y desahogarlas, certificándose el cómputo probatorio correspondiente.

Séptimo.- Unicamente la parte actora formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando

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

Segundo.- La vía ordinaria civil en la que se tramitó este juicio, tanto la acción principal como por la ejercida vía reconvencional es la correcta en términos del artículo 617 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- Tratándose de la acción principal, **********., demanda la declaración judicial de que tiene mejor derecho para poseer el bien inmueble que ubicado en calle Pino, número 417 del fraccionamiento Palmares de las Brisas de esta ciudad; además que sea declarada como légitima propietaria del predio, en el que se encuentra habitando la demandada.

Manifiesta la actora que, su representada Resuelve Hogar S. A., de C. V., se dedica entre otras actividades a recuperar inmuebles con créditos hipotecarios vencidos; y, que demanda a **********, ya que no le asiste la razón para ocupar el bien inmueble materia del presente juicio; lo anterior en virtud de que, asegura que en fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno adquirió su poderdante de parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

SENTENCIAS

Trabajadores la vivienda motivo del presente juicio; que dicha compraventa fue celebrada ante la fe del Licenciado Jaime Martínez Uribe, Notario Público número 33 con residencia en esta ciudad; respecto de la finca 5676 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; agregó que además acompaña la certificación de fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado; con el que aduce que el bien se encuentra inscrito a favor de su representada.

Precisó que ha dialogado con la ocupante del bien y ahora demandada, para que de forma voluntaria desocupe la vivienda y ésta se ha negado; por ello expresa, se ve en la necesidad de promover el presente juicio.

Antes de finalizar, invoca el criterio jurisprudencial de rubro ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN, NO ES UN REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.

La parte demandada en tiempo y forma, acudió a dar contestación a la demanda.

De dicha contestación se advierte que en cuanto a las prestaciones manifestó, lo siguiente:

En cuanto a la prestación a), dijo que es improcedente, que exija la demandada de que tiene mejor derecho para poseer la casa que describe en su punto tres, ya que dicho bien según dice corresponde a la colonia Alberto Carrera Torres; y no al inmueble materia del presente juicio; además dijo que, la peticionaria lo hace a título personal y no exhibe título a su favor.

Tocante a la prestación b), dijo que como consecuencia de lo anterior, es decir al no exhibir título a su favor y a título personal como lo pide, no tiene derecho a que se le restituya el bien inmueble.

Por cuanto hace a la prestación c), dijo que la actora tendría que demostrar la existencia de su mala fe, ya que ella sólo defiende sus

derechos de defensa; y, por ello asegura que debe de pagar los gastos y costas por la mala fe con la que se conduce en el presente juicio.

En cuanto a los hechos contestó lo siguiente:

En cuanto al hecho número uno, dijo que impugna en todas y cada una de las partes por existir oscuridad en ese apartado, ya que asegura que la actora no precisa los datos de la supuesta documental, por la que supuestamente su poderdante (Resuelve Hogar S. A., de C. V.), adquirió la vivienda que señala, por el Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Agregó además razonamiento en el sentido de que, el referido instituto, no es ni ha sido tiempo alguno titular legitimo del bien inmueble para tener derecho de realizar la venta del un inmueble que no le pertenece; aseguró la demanda que ella adquirió el bien inmueble por contrato de compraventa celebrado como legítima propietaria con la empresa denominada ARYVE S. A de C. V., obteniendo los derechos de propiedad de la finca 5,676 del municipio de Matamoros, Tamaulipas; dicho contrato se contiene en la escritura pública número 956 que obra en el Volumen Nonagésimo Octavo, del protocolo a cargo del Notario Público número 3, el Licenciado Juan Manuel González Salazar con residencia en esta ciudad; además agregó que dicha compraventa se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado; y que no agrega hasta que le sea expedido.

Para fortalecer lo anterior, la demandada dijo que es ajena a cualquier contrato entre “Resuelve Hogar” y el INFONAVIT; y que bajo protesta de decir verdad ignora la existencia de cualquier trámite legal que se haya realizado por Infonavit en su contra, ya que si se llegase a vincularse con el presente juicio trámite alguno; aseguró el mismo se realizó sin respetar su derecho de audiencia y debido proceso para ejercer su defensa y ser oída, con las debidas oportunidades y dentro del procedimiento seguido ante la autoridad competente, en el cual dice haya sido oída y vencida en juicio.

SENTENCIAS

Hace referencia a una escritura pública, en la cual dice que el INFONAVIT, adquirió la propiedad del bien inmueble, la que fue ante el Licenciado Antonio Humberto Herrera López, Notario Público número 3 con residencia en San Blas, Nayarit, asegurando que a tal lugar y ante tal fedatario jamás asistió a trasmitir su derecho de propiedad a favor del instituto o persona alguna; por ello la demandada impugna todas y cada una de las partes la documental pública que señala como anexo dos, incluyendo la certificación de fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno; que traiga como consecuencia la nulidad de dicho documento por venta de un bien ajeno; ya que para que el Infonavit pueda vender el bien debió de haber adquirido legítimamente la propiedad del inmueble que posee desde el veintisiete de junio de dos mil ocho, posesión que dice fue mediante título expedido por el Licenciado Juan Manuel González Salazar, Notario Público número 3, con residencia en esta ciudad; inscrita la compraventa en el Instituto Registral y Catastral con el número de finca 5676, y que ha operado la calidad de poseedora y en calidad de dueña y propietaria, la prescripción adquisitiva pues a la fecha dice que continúa poseyendo el citado bien inmueble ubicado en calle Pino, número 417 del fraccionamiento Palmares de las Brisas Etapa II de esta ciudad.

Tocante al instrumento con el que dice que la actora pretende probar la propiedad, dijo que analizándolo, de ninguna manera expresa en momento alguno que tiene inscrita la propiedad, y que sólo expresa en el capítulo de “antecedentes” que el contrato de compraventa es derivado del convenio de colaboración 28.12.010 celebrado entre el comprador y vendedor agregado al apéndice “C”, mismo que el notario público 33 en la escritura pública 22780, no anexa, ni trascribe en el testimonio, por lo que dice es menester requerirle al notario su presentación; además que de la escritura número 1483 de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Humberto Herrera López, con ejercicio en San Blas, Nayarit, no se precisa porqué medio o procedimiento mediante se le otorgó el derecho de audiencia a la demandada, o bien contado

con el consentimiento del titular de la finca le trasmitió la propiedad; lo cual asegura que no aconteció y que por ello se torna ilícita.

Por otra parte, revierte la narrativa de hechos de la actora respecto de que el represente de Infonavit, ya asegura éste en su escrito inicial, que el inmueble no cuenta con el servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, a lo que le revira la demandada diciendo que es falso, lo cual dice que aduce con recibos de dichos consumos que agrega.

Respecto a que dice que no tiene los servivios el inmueble, la demandada le contesta que si los tiene que ella los gestinó y anexa recibos de dichos servicios.

Tocante a la cláusula tercera, dijo que es falso que la parte vendedora (Infonavit) haya otorgado a la parte compradora la posesión material, toda vez que ella se encuentra en posesión del inmueble desde el veintisiete de junio de dos mil ocho.

Por último, hace referencia a las excepciones que denominó: nulidad en contrato de compraventa; falta de representación; improcedencia de la acción publiciana; improcedencia de la acción publiciana por dolo y mala fe de la actora; improcedencia por falta de audiencia por el Infonavit; improcedencia de la acción por la operatividad de la usucapión; improcedencia de la acción por falta de identidad del inmueble materia del presente juicio.

Por último concluyó su escrito con el capítulo de Reconvención en contra del actor principal, ejerciendo la acción de Usucapión.

Cuarto.- Asentado lo anterior, se precisa que las partes han hecho saber a este tribunal sus razonamientos acompañados de los preceptos jurídicos que han considerado aplicables atinentes a las acciones que corresponden a cada parte; los cuales han sido valorados para efecto de integrar la litis, tanto con la acción principal como con la ejercida vía reconvencional; en tal sentido y atendiendo que la acción principal es la Acción Publiciana, ejercida por la actora en contra de la poseedora del bien de mérito; y, que en vía reconvencional Herlinda Sánchez ejerce las acciones de Nulidad de la Escritura Pública **********; así como la Nulidad de la Escritura número **********; y, por último Usucapión; es de precisarse que, por

SENTENCIA

cuestión de método, se estudiará primeramente la acción de usucapión, úes de resultar fundada la misma, resultaría innecesaria el estudio de las diversas acciones ejercidas dentr de las litis principal y reconvencional; apoyan la anterior consideración los siguientes criterios:

> *USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.*

> *USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN. Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvencional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvención en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva.*

En ese sentido, se concluye, que debe de analizarse preferentemente la acción Usucapión; de tal apartado se advierte que la reconvencionista, demanda la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción adquisitiva; en virtud de ser

posesionaria, en carácter de dueña, en modo público, pacífica, continua, de buena fe y por más de diez años, respecto del bien inmueble ubicado en la calle ********** del fraccionamiento Palmares de las ********** de esta ciudad; además le demanda el pago de gastos y costas.

Para analizar lo anterior, enseguida se asientan los hechos en los que la actora reconvencional ejerce su acción.

Asegura que ella tiene mejor derecho de poseer el inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca 5,676 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas, en fecha doce de noviembre de dos mil ocho.

Continúa expresando que dicha finca, la viene ocupando desde el año dos mil ocho, fecha en que asegura empezó a vivir en el inmueble con su construcción de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en carácter de dueña por más de diez años, hasta la fecha; y que por tal motivo ha operado la reconvención a su favor respecto de la acción principal ejercida por la actora principal.

Estudio de la acción. A continuación este tribunal se pronuncia respecto de la acción intentada vía reconvencional; precisándo que la acción de prescripción adquisitiva, positiva o usucapión, es una institución del derecho civil, por virtud de la cual el poseedor del un bien inmueble cumpliendo con las exigencias de la legislación de la materia puede convertorse en el propietario del mismo.

En nuestra entidad, el Código Civil prevé al respecto lo siguiente:

> [...] 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 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

ARTÍCULO 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:
I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;
II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
III.- En diez años, cuando se posean de mala fe (Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas).

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

Asentado lo anterior, se dice que la litis reconvencional sobre usucapión se encuentra integrada por la manifestación de la actora reconvencional **********, quien asevera que operado a su favor la figura jurídica de prescripción adquisitiva o usucapión y por ende peticiona que sea declarada como propietario, respecto de la finca número 5,676 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas, ya que asegura estarlo poseyendo desde el veintisiete de junio de dos mil ocho, destacando que la causa generadora de su posesión fue en virtud del contrato de compraventa que celebró con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, el cual fue celebrado ante el fedatario público número 3, el Licenciado Juan **********, con residencia en esta ciudad; el cual se encuentra en la escritura pública número 956 de fecha veintisiete de junio de dos mil ocho; por ello el actor reconvencionista aduce que durante el lapso de la compra, a la fecha de su contestación de demanda en la que ejerce la reconvención, ha cumplido con el término señalado para

usucapir, precisando que dijo ser por más de diez años, además de que dijo que lo ha poseído de manera pacífica, continua y pública en concepto de dueña.

Quinto. Material probatorio y su valoración. Para acreditar la acción ejercida, la parte actora reconvencional ofreció el siguiente material probatorio: copia simple de la escritura de propiedad de fecha veintisiete de junio de dos mil ocho, del protocolo a cargo del Licenciado Juan **********, Notario Público número ********** con residencia en esta ciudad; que contiene el contrato de compraventa celebrado entre el Infonavit y la parte actora reconvencional; además del certificado de registro de finca en fecha doce de noviembre de dos mil ocho, a cuyo favor se encuentra el derecho de propiedad, respecto del 100% (cien por ciento); manifiesto de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio, identificado con la clave catastral ********** a favor de la parte actora reconvencional; los cuales, si bien, al carecer de los requisitos que se expresan en el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, sólo por cuanto a que son copias simples, para que sean considerado como documento público, ello no implica que no se debiera considerarse como como auténtico, ya que al haberlo presentado la parte actora, hacerse del conocimiento del mismo a su contra parte y ésta no haberlo impugnado en términos del artículo 333 de la referida codificación, surte efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; y, por ende, su eficacia probatoria, prueba que la actora reconvencional fundó su acción con la presentación de los documentos.

Ahora bien, es de concatenarse la narrativa de hechos con las documentales que exhibió la reconvencionista, en cuanto a que, independientemente de que, haya sido omisa la parte actora principal a llamarla a juicio, y motivada por la causas que la impulsaron a emprender juicio en diversa entidad a la que se encuentra el bien y la parte demandada, como lo expresa **********, es decir en **********; se tiene que la parte actora reconvencional en la litis que se estudia, que ha probado que, por el transcurso del tiempo y por estar poseyendo el bien materia del presente juicio con las condiciones

SENTENCIAS

establecidas por la ley a adquirido la prescripción adquisitiva o usucapión; es decir que aún y cuando no fue llamada a juicio en el juicio que alega (y, que demanda la nulidad de dichos documentos); y, el cual no se entra al estudio, por las causas expuestas de orden de acciones; sino la diversa acción reconvencional; es decir la usucapión, se precisa que al no haber controvertido la acción referida por la parte actora principal, no obstante de habérsele notificado de dicha circunstancia.

Por ende en términos del numeral 268 del Código de Procedimientos Civiles, se actualizada la confesión tácita, ya que no se encuentra controvertido que la parte demandada en el juicio principal esté poseyendo el bien inmueble; sino que por el contrario, se tiene por confesado a la parte actora principal con las narrativa de hechos que expuso, en especial en el punto cinco cuando expresa que "*ha intentado dialogar con la demandada principal para que desocupe el bien inmueble"*; concatenado con la cédula de notificación de folio 78109 de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintidós en el que se obtiene fe a cargo del actuario Santiago Martínez Torres, cuando asentó en su fe de hechos que el emplazamiento fue de manera personal; cabe mencionar que si bien la parte demandada reconvencional dio contestación a la demanda en su contra, cierto resulta que se le tuvo desahogando la vista en cuanto a la acción principal; sin manifestar o atacar la litis relativa a la usucapión ejercida; sino que sólo dijo que al ser adquiriente de buena fe, no interesa lo que ella haya celebrado contrato con el Infonavit.

Tocante al punto anterior, de que la parte demandada reconvencional expresó que, es tercera adquiriente de buena fe, en el contrato celebrado entre Infonavit y la moral que representa; debe de advertirse lo siguiente:
Que cierto es, que la calidad en la demanda reconvencional es como demandada y, que si es "tercero adquiriente", más no se ha probado si es de buena fe, o no, toda vez que, la persuación que presume respecto de quien recibe la cosa por título lucrativo u oneroso, sea dueño legítimo de ella y pueda transferirle el dominio, no es clara; ya que como se dijo líneas arriba, el juicio por el que adquirió la

propiedad fue llevado en diversa región a la que reside el demandado; lo que sin ánimo de prejuzgar, no se soslaya; es decir que la demandada reconvencional, que fue ajena los actos jurídicos entre la actora reconvencional y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; como bien lo expresa; no obstante cierto es que, si tiene relación contractual con la parte vendedora (Infonavit); sin embargo en caso de resultar infundada su acción principal, la prenombrada vendedora tendría a su cargo la tarea de reparar daños que se pudieran sobrevenir, o indemnizar al comprador por la evicción o por el vicio oculto de la cosa vendida; lo que no es litis en este asunto; sino la optada por orden, es decir la usucapión; por lo tanto el tercero llamado a juicio (Infonavit), si bien existe una relación sustancial entre las compraventas y el actor reconvencional; no menos cierto es que, la acción ejercida está fundada en el transcurso del tiempo y quien tiene mejor derecho para poseer considerando las exigencias de la ley local para usucapir, como lo son que haya disfrutado en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y, continúa por más de cinco años, que es lo que interesa; ya que la diversa periodicidad es por diez, sin embargo la parte actora reconvencional ha sido clara al expresar que, posee en concepto de dueño bajo la causa generadora de la posesión, se circunscribe a un contrato de compraventa; por ende la temporalidad exigida es de cinco años; así pues se tiene que la parte actora reconvencional ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley.

Sexto.- Valoración de los medios probatorios. Los medios de prueba anteriores, se dice que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir que son eficaces para acreditar la acción ejercida por la actora reconvencional; toda vez que, en especial la escritura de fecha veintiohco de junio de dos mil ocho, así como su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, hacen prueba plena concatenada con el periodo de tiempo que establece la ley para los bienes que se pretenden usucapir, es decir cinco años, años que, se tiene por cumplido ante dicha proscripción; y que si bien es cierto que la parte

SENTENCIAS

actora principal alega mejor derecho para poseer, no menos cierto resulta que la acción que se valora no es la publiciana, por lo tanto dicho alegato,no es eficaz para desvirtuar la acción ejercida por la actora reconvencional; es decir la diversa prescripción adquisitiva; por tal sentido, los requisitos no riñen entre sí, toda vez que para acreditar ambas acciones se parte de premisas diferentes; es decir la primera parte desde la óptica de quien tiene mejor título y sus derivados; mientras que la otra parte de la óptica de quién ha cumplido con tener la posesión de manera pública, pacífica, continúa por el periodo establecido; aún y cuando no tenga el derecho real de propiedad; lo que es claro bajo el principio de *In claris non fit interpretatio,* consistente en que en lo claro no se necesita interpretación; es decir de lo cierto no se necesitan hacer conjeturas; por ende se tiene que la parte actora ha fundado su acción reconvencional; mientras que la parte demandada en dicha acción fue omisa a integrar la litis, relativo a la confesión tácita a cargo de la demandada reconvencional; la anterior se dice dicha confesión parte de la premisa de que aún y cuando no es ofrecida formalmente, deba de inferirse por la omisión de expresar lo que a sus intereses convenga.

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

Abundando al respecto es de destacarse que el Juicio de Prescripción Positiva para el Código Civil del Estado de Tamaulipas o Declaratorio de Propiedad en correlación con el numeral 738 del mismo ordenamiento, dirige la presente acción a lo previsto por el artículo 619 del código de Procedimientos Civiles que es de la literalidad siguiente:

> [...] Artículo 619.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por

> el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria (Código de Procedimientos Civiles).

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

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

> [...] La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.
>
> (Artículo 721)

> [...] Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.
>
> (Artículo 722)

> [...] Pueden adquirir por usucapión todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.
>
> (Artículo 723)

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

SENTENCIAS

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

(Artículo 729)

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

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

(Artículo 716)

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

(Artículo 717)

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

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

(Artículo 718)

[...] Y que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se posean de mala fe.

(Artículo 730)

Así mismo prevé la codificación en cita:

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

(Artículo 693)

[...] Es poseedor de mala fe:

I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;

II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;

III.- El que sabe que su título es insuficiente;

IV.- El que sabe que su título es vicioso;

V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien.

(Artículo 697)

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

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión

(Artículo 696)

[...] Se llama justo título:

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

SENTENCIAS

> II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate.
>
> (Artículo 695)

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

También se advierte que la exigencia prevista en la primera fracción del artículo 729 del Código Civil, es decir la referente a que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario; en el caso de que los poseedores de buena fe, debe entenderse que cuenta con título con el que pueda probar la causa generadora de la posesión, y que simplemente entra a poseer el bien y se realizan actos que denoten que se conduce sobre el mismo como propietario; sobre tal cuestión la manifestación del actor en el sentido de que en el día veintisiete de junio de dos mil ocho, entró en calidad de propietario por motivo de compraventa celebrada con la demandada; por ende en términos del artículo 792 del Código de Procedimientos Civiles se le otorga valor probatorio pleno ya que la actora ha comparecido con la calidad señalada, lo que lo define como capaz para la celebración del contrato de compraventa con el actor, trayendo como resultado la transmisión de la propiedad mediante el contrato de compraventa celebrado, es medio de prueba eficaz para fundar su acción.

Al efecto, debe de decirse que tal requisito, se tiene por cumplido. La anterior afirmación es es virtud de que como lo prevé el artículo en cita se necesita estar en posesión en concepto de dueño, siendo ésta

la causa generadora de la posesión; en ese sentido se dice que para la acción intentada y en términos del artículo 696 del ordenamiento en cita debe de entenderse que se justifica la causa generadora de la posesión con justo título; de lo que es evidente que la parte actora cumple con la mera presentación del contrato de compraventa, pues consta en el acuerdo de voluntades.

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

De acuerdo con los anteriores elementos probatorios y su valoración, se deja puntualizado que los requisitos necesarios para adquirir un inmueble a través de la figura jurídica de prescripción adquisitiva, en la temporalidad de cinco años, cuando se poseen de buen fe, o de diez años cuando se posee de mala fe a que hacen alusión los artículos 729 y 730, fracción I, del Código Civil del Estado se estiman acreditados.

En ese sentido, y observando la conducta prolongada de la parte actora, es decir desde la fecha que aduce que entró en posesión del inmueble, es decir desde el veintisiete de junio de dos mil ocho, fecha en que celebró contrato de compraventa, es que adquirió la posesión; situación que ha sido ininterrumpida; además de manera dueño, quieta, pacífica, pública y continua y por catorce años años; por lo que se cumple con los requisitos para que la parte actora reconvencional adquiera en términos del artículo 729 en relación con el 730 del Código Civil de Estado de Tamaulipas; adminulado con

SENTENCIAS

que se tiene por acreditado, la causa generadora de la posesión; además de que se actualiza la causal del 268 para los casos que no se pronunció sobre la litis reconvencional; sino a la diversa acción principal; actualizándose la prescripción adquisitiva.

Colaborando la fe del actuario, que se obtiene de que la parte actora reconvencional due notificada de manera personal en el domicilio de mérito; en ese sentido se actualiza lo previsto en el artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles, que refiere que el 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.

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

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

> [...]PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE

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

Por lo anterior, se considera que el actor ha demostrado cumplir con los requisitos necesarios para adquirir un bien inmueble por usucapión; luego entonces, ante la satisfacción de dichos requisitos, lo procedente es declarar fundada la acción reconvencional, sobre

SENTENCIAS

prescripción positiva, promovida en este juicio por **********, respecto del cien por ciento (100%) del derecho de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio.

Por ende, deberá declararse judicialmente que ********** ha adquirido el derecho real de propiedad mediante la figura jurídica de prescripción adquisitiva, respecto del lote de terreno objeto de este asunto; asimismo, deberá ordenarse que una vez que haya causado ejecutoria esta sentencia, se realice ante el notario público de su elección la protocolización correspondiente, a efecto de que esta le sirva como título de propiedad; y, hecho que sea lo anterior, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral de esta ciudad, como lo ordena el numeral 737 de la codificación sustantiva civil.

Expuesto lo que antecede, y al haberse declarado fundada la acción de prescripción positiva, resultan de estudio innecesario las diversas excepciones y conceptos de nulidad de escrituras en los términos expuestos.

Finalmente, en términos del numeral 131, fracción I del Código de Procedimientos Civiles, como no se observó temeridad o mala fe por parte de la demandada, no se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto.

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

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la acción de prescripción adquisitiva o usupación, ejercida vía reconvencional por ********** en contra de Resuelve Hogar, S. A., de C. V.; y, porende, de estudio innecesario las restantes ejercidas en la litis principal y en la reconvencional.

Segundo.- En virtud de lo anterior, se declara que **********, se ha convertido en propietaria del inmueble ubicado en calle ********** del

fraccionamiento Palmares de las Brisas; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca ********** del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Tercero.- Una vez que cause estado la presente resolución, deberá ordenarse el oficio correspondiente al Instituto Registral y Catastral del Estado para la inscripción correspondiente en términos del resolutivo segundo, es decir para que se realice la inscripción relativa a que ********** se ha convertido en propietaria de la finca número ********** de este municipio; lo anterior, previa protocolización de las principales constancias de este expediente.

Cuarto- No se **c**ondena en pago de los gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio.

Se precisa que el presente acuerdo solo es firmado electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.Notifíquese personalmente. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

SENTENCIAS

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 20/2020. Conste.
L'GRS/*L'MCV*

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.

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 8 DE MAYO 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.

SENTENCIAS

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

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.