



SENTENCIA No. 15 (QUINCE)

Ciudad Miguel Alemán, Tamaulipas, a **veintiséis de septiembre del dos mil veintitrés.**

Vistos para resolver los autos que integran el expediente número **0029/2022**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad**, promovido por ********* en contra de la persona moral denominada *********, y

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Por escrito de fecha de recibido **veintitrés de septiembre del dos mil veintidós**, compareció ante éste Juzgado *********, demandando en la **vía ordinaria civil, acción declaratoria de propiedad** en contra de la persona moral denominada ********* **por conducto de su representante legal**, del *********; de quienes reclama las siguientes prestaciones:

I.- *****

a).- *****

*******,**

*******,**

*******.**

b).- *****

c).- *****

d).- *****

e).- *****

II.- *****

Fundándose para el caso, en los hechos siguientes:

“1.- *****

*****.

Por otra parte, es un **HECHO HISTÓRICO** y por consiguiente **NOTORIO**:

“... *****

*****”

2.- *****

3.- *****

4.- *****

5.- *****

*****.

*****.

*****”

Invocó las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, acompañando las documentales correspondientes.

SEGUNDO.- Por auto de fecha **veintiséis de septiembre del dos mil veintidós**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta.

Así mismo, se ordenó que con las copias simples de la demanda y sus anexos se corriera traslado a los demandados, emplazándolos para que en el término de diez días, contestaran la demanda si a sus intereses convenía, diligencias de emplazamiento que obran en autos, según constancias actuariales.

Mediante el proveído del **ocho de mayo del dos mil veintitrés**, toda vez que **la persona moral denominada *******, *********, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, es por lo que se les declaró en **rebeldía**, mediante el mismo proveído se mandó abrir el juicio a pruebas por el término de **VEINTE DÍAS**, dividido en dos períodos

iguales, el primero para el ofrecimiento y el segundo para el desahogo de las que fueren admitidas.

Consta de autos el cómputo probatorio respectivo cuantificado por la Secretaría del Juzgado.-

Por último, por auto de **siete de septiembre del año que transcurre**, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, misma que se dicta en esta propia fecha en los términos siguientes:

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

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192 fracción II, 195 fracción III y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

SEGUNDO:- La vía ordinaria elegida por la parte actora dentro de la cual se siguió el procedimiento es la adecuada de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 462 en relación con el numeral 619, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

TERCERO:- Que de conformidad con lo previsto por los artículos 113, 114, 115 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser congruentes con la demanda, contestación a la misma y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate; que se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor pero si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la evaluación de las pruebas que haga el juzgador, que no podrá concederse a ninguna de las partes lo que no haya pedido; que toda sentencia deberá ser fundada y las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica y a

falta de aquella, conforme a los principios generales de los derechos. Que cuando haya conflicto de derechos, a falta de la ley expresa aplicable a la controversia, se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda un lucro; procurando observarse la mayor igualdad entre las partes.- El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley; no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.- El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculada a lo alegado por las partes.

De otra parte, el artículo 273 de la misma codificación establece:

“Artículo 273.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

CUARTO:- En el presente negocio la demandada no opuso excepciones que deban resolverse previamente, pues no compareció a juicio, procediéndose por lo tanto a entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas únicamente por la parte actora, ya que los demandados no se apersonaron a juicio aún y cuando se les notificó y emplazó, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción y por ende, condenando o absolviendo.-

Ahora bien, la parte actora promueve **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE DECLARATORIO DE PROPIEDAD**, siendo aplicable al efecto lo dispuesto por los artículos 721, 722, 729, 730, 736 y 737, del Código Civil vigente en el Estado que dicen:

“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 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.”

Por su parte, los ordinales 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establecen lo siguientes:

“ARTÍCULO 619.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.”

“ARTÍCULO 620.- Si se declara procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario 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.”

QUINTO:- Ahora bien, tomando en consideración que la acción intentada por el actor en este juicio es la usucapión o prescripción positiva prevista por los dispositivos dejados transcritos con antelación, y siendo ésta el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley; por tanto, el artículo 729 del Código Civil en vigor en el Estado, establece que la posesión necesaria para usucapir debe reunir las siguientes cualidades:

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

Bajo el marco legal de referencia, es procedente entrar al estudio de los hechos constitutivos de la acción que ejercita la parte promovente, y así tenemos que para la procedencia del presente Juicio Ordinario Civil, sobre acción **DECLARATORIA DE PROPIEDAD, POR USUCAPIÓN**, el actor debe acreditar que ha poseído, en este caso, un bien inmueble urbano, por más de **CINCO años**, en concepto de **PROPIETARIO**, en forma **PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICA**, así como que el mismo bien inmueble se encuentre inscrito en el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**, a nombre de persona diversa.

Así tenemos que la parte actora, ofreció de su intención las siguientes pruebas: **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS**: Consistentes en:

1).- Contrato de Reconocimiento de Crédito y Obligaciones de fecha *********, que celebran por una parte, la ********* representada por el *********; y, por la otra parte, *********, respecto del bien inmueble motivo de este asunto.-

2).- Convenio de Finiquito y Credito y obligaciones, de fecha *********, celebrado de una parte por la ********* representada por el ********* y por la otra parte, *********, respecto del bien inmueble motivo de este asunto;

3).- Copia Certificada por Notario Público, del Plano de Lotificación del *********, expedida por el *********. En la que consta que dicho plano de lotificación que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la *********.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 fracción IV y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Así mismo, ofertó la **PRUEBA TESTIMONIAL**, misma que tuvo verificativo el **SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS**, a cargo de



los testigos *****, de cuyas declaraciones informaron: *****.”
Testimoniales a las que se les concede valor probatorio en razón de reunir los requisitos señalados en el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; siendo sus declaraciones claras, precisas, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales; conviniendo sus atestes en lo esencial del acto que refieren; y que por su edad, capacidad o instrucción, tienen el criterio necesario para juzgar el acto sobre el que deponen; no existiendo constancia en autos que hubieren sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno; dando además razón fundada de su dicho.

Así mismo, la **CONFESIONAL TÁCITA**, que las hace consistir en la admision de todos y cada uno de los hechos de la demanda, por parte de los demandados y que no contrvirtieron en el presente juicio, valorándola en atención a los numerales 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA: La que hace consistir en la deducción LÓGICO JURÍDICO para encontrar la verdad de un hecho conocido. A la cual se le concede valor probatorio en atención a los artículos 385 y 411 del Ordenamiento Legal invocado

Así las cosas, del material probatorio que se encuentra debidamente descrito y valorado conforme a derecho, en el presente considerando, tenemos que*****, ha acreditado haber adquirido y tener la posesión del bien inmueble urbano identificado como:

“*****

*****.
,
*****”

Respecto del cual a la vez se encuentra acreditado también, que dicha posesión ha sido **en concepto de propietario**, por parte del

accionante, así como que reúne las características señaladas en el artículo 729 del Código Civil en vigor, es decir, que dicha posesión es **pacífica**, lo que se acredita con las pruebas documentales publicas antes relacionadas y valoradas, puesto que el actor entró a poseer el bien inmueble objeto ahora del presente juicio, en virtud del Contrato, que las partes denominaron, de Reconocimiento de Crédito y Obligaciones; pero que es propiamente un contrato de compra-venta a plazos, que celebraron por una parte la ***** Representado por el *****; y por la otra parte, ***** , de fecha ***** .

Acreditándose con dicha documental, la causa generadora de la posesión del bien inmueble materia del presente asunto.-

Lo anterior tiene su base, en el Criterio sustentado por la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, el cual se observa a través de las siguientes tesis:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapación debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada. Visible, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIV, Agosto de 2001, Tesis: VI.3o.C. J/41, Página: 1077.”

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapación tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: I, Junio de 1995. Tesis: VI.2o.7 C. Página: 501.”

Así mismo, se encuentra acreditado en autos, que la posesión en comento es **CONTINUA**, pues de manera ininterrumpida, desde el

***** , y hasta la fecha se encuentra ***** , en posesión del citado predio, según el material probatorio que se contiene en el considerando que nos ocupa.

Por último, resulta también que es **PÚBLICA**, ya que la disfruta de manera que todos pueden reconocerla, lo cual se acredita con la prueba **TESTIMONIAL**, desahogada en fecha **SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS**, a cargo de los testigos, antes mencionada y valorada.

Por último, con la Copia Certificada por Notario Público del Plano de Lotificación del ***** , expedido por el Licenciado Celso Pérez Amaro, ***** , con fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis con motivo de la solicitud ingresada bajo el número de entrada ***** , **se acredita que el inmueble que nos ocupa, se encuentra Inscrito a favor de la persona moral denominada ***** , en el citado REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

En consecuencia, al estar debidamente acreditados los elementos base de la acción que se ejercita en el presente contencioso, y al no haber dado contestación la parte demandada, es por lo que conforme a derecho, se declara que **HA PROCEDIDO** el presente **Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad por Usucapión**, promovido por ***** , en contra de la persona moral denominada ***** , así como en contra del *****;

En consecuencia, se declara para todos los efectos legales correspondientes, que ***** , se ha convertido en propietario, por virtud de la Usucapión, del siguiente bien inmueble:

“ *****

*****.
,
*****”

Identificado en el Plano de Lotificación que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado, en la *****, según copia certificada expedida por el *****.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 736 del Código Civil en Vigor en el Estado, se declara que la prescripción se ha consumado y que *****, ha adquirido el Derecho Real de Propiedad del Inmueble anteriormente descrito.

Consecuentemente, se declara que por esta misma razón se ha extinguido el Derecho de Propiedad del referido Lote, que aparece inscrito en el Registro Público de la propiedad a nombre del demandado “*****”.

Por lo tanto, de conformidad con lo que dispone el artículo 737 del Código Civil de Tamaulipas y 163 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado, una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, expídase a la parte actora, copia certificada de la misma para que acuda a la Notaría Pública de su elección, para su protocolización; previo el pago de los derechos correspondientes y lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad con el carácter de **TÍTULO FORMAL DE PROPIEDAD**, en favor de *****, se asigne el número de Finca correspondiente.

Así mismo, se ordena girar oficio al *****, a efecto de que, previo el pago de los impuestos y derechos que corresponda, proceda asignar clave catastral a nombre de *****, del inmueble anteriormente identificado.

Finalmente, no se hace especial condena en lo relativo a los gastos y costas originadas en este juicio, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al no haberse conducido los demandados con temeridad o mala fe.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 2, 4, 40, 68, 105, 112, 113, 114, 115, 118, 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles Vigente del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- HA PROCEDIDO el presente **Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad por Usucapión**, promovido por *********, en contra de la persona moral denominada *********, así como en contra del *********.

SEGUNDO: En consecuencia, se declara para todos los efectos legales correspondientes, que *********, se ha convertido en propietario, por virtud de la Usucapión, del siguiente bien inmueble:

“*****

*****.
,
*****”

Identificado en el Plano de Lotificación que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado, en la *********, según copia certificada expedida por el *********.

TERCERO.- En consecuencia, se declara que la prescripción se ha consumado y que *********, ha adquirido el Derecho Real de Propiedad del Inmueble anteriormente descrito.

CUARTO.- Se declara que se ha extinguido el Derecho de Propiedad del referido Lote, que aparece inscrito en el Registro Público de la propiedad a nombre del demandado **“*****”**.

QUINTO.- Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, expídase a la parte actora, copia certificada de la misma para que acuda

a la Notaría Pública de su elección, para su protocolización; previo el pago de los derechos correspondientes y lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad con el carácter de **TITULO FORMAL DE PROPIEDAD**, en favor de *********, se asigne el número de Finca correspondiente.

SEXTO.- Se ordena girar oficio al ********* a efecto de que, previo el pago de los impuestos y derechos que corresponda, proceda asignar clave catastral a nombre de *********, del inmueble anteriormente identificado.

SÉPTIMO.- No se hace especial condena en lo relativo a los gastos y costas originadas en este juicio, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al no haberse conducido los demandados con temeridad o mala fe.

*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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma el **Licenciado Francisco Javier Serna Garza**, Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sección Civil 00029/2022

Licenciada Ma. Leticia Jauregui Zavala, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.

Lic. Francisco Javier Serna Garza
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

Lic. Ma. Leticia Jauregui Zavala.
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 0029/2022.-**
Conste.-

El Licenciado(a) MARTHA ELBA ROSALES VALENZUELA, Secretario Projectista, 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 (MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.