GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

--- RESOLUCIÓN: 54 (CINCUENTA Y CUATRO).----------

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024). ----------

--- VISTO para resolver el toca 54/2024, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023), dictada por el C. Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 142/2021, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva (usucapión), promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****,. Visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia recurrida, con cuanto más consta en autos; y, ----------

---------- RESULTANDO ----------

--- PRIMERO. La sentencia definitiva, impugnada en apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

> "- - - PRIMERO.- NO HA PROCEDIDO el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, promovido por ***** ****** *****, por sus propios derechos, en contra de ***** ****** *****, por los motivos y consideraciones de derecho expuestos en el considerando quinto de la presente resolución.-
>
> - - - SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada de la prestaciones reclamadas por la actora en su demanda.-
>
> - - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada 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 Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-
>
> – - - *NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE*.-"

–

--- SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la actora, interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido

ACTUACIONES

en ambos efectos por auto de once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023). Se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia en el Estado mediante oficio J3C/24/2023, de cuatro (4) de enero del mismo año. Por acuerdo plenario de seis (6) de febrero del año en curso y oficio número 00684 de esa misma fecha, fue turnado el expediente a esta Séptima Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para la substanciación del recurso. Se radicó el toca por auto del día siguiente, habiéndose tenido a la apelante expresando, en tiempo y forma, los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada. Así, quedó el toca en estado de dictar sentencia; la que se emite al tenor del siguiente: ----------

---------- CONSIDERANDO ----------

--- PRIMERO. Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. ----------

--- SEGUNDO. La actora apelante, mediante escrito del siete (07) de marzo de dos mil veintitrés (2023), visible a fojas de la 7 a la 14, expresó los siguientes agravios:

> “AGRAVIOS”
>
> Afirmación esta que resulta completamente infundada, ya que la resolutora de primer grado, asume que no se encuentra acreditada en autos con medio de prueba fehaciente la celebración del contrato verbal de compraventa del inmueble en litigio, al considerar no haberse acreditado el justo título, situación que suponiendo sin conceder. fuera cierta y que la ahora accionante no hubiese entrado en posesión del inmueble a través de un justo titulo, el A quo no debió soslayar que aquella se encuentra poseyendo y disfrutando el inmueble en carácter de propietaria (al encontrarse en posesión del inmueble con el ánimo de

dueño, así como cumplir con la obligaciones derivadas de dicha calidad), de manea pacifica, continua y publica desde el año de 1980 (como se acreditara con las documentales y prueba testimonial ofrecida en la cual los testigos refirieren en las preguntas números 7 y 10, así como en la razón de su dicho que la C. **********, es la dueña del terreno y que tienen de conocerla como treinta o cuarenta años); es decir desde hace más de 40 años, reuniéndose con ello fielmente lo establecido en el código civil para el estado de Tamaulipas, que a la letra dice: … (se transcribe).

Articulo729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

I. Pacífica;
II. Continua;
III. Pública

(Se Transcribe)

Así tenemos que si la Juzgadora estimó que no había sido acreditado el justo titulo para poseer requerido para considerar al poseedor de buena fe, entonces era menester que, si razonaba que dicha posesión era de mala fe, considerar que, en base a ésta, para que opere la prescripción debe haber transcurrido al menos el término de 10 años, atento a lo dispuesto por el artículo 730, fracción III, del ordenamiento Sustantivo Civil en cita, a cuyo efecto, y en términos de lo dispuesto por la fracción I del articulo 697 del mismo cuerpo de leyes; lo cual en el presente caso acontece, no resulta indispensable acreditar justo titulo para poseer, ya que la sola posesión produce la presunción de propiedad, al resultar ser una manifestación del ejercicio de dominio.
Se Transcribe

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. ELEMENTOS QUE DEBEN CONSIDERARSE CUANDO NO SE CUENTA CON TITULO ALGUNO. (SE TRANSCRIBE)

Materias(s) Civil
Tesis: XII.C.1 C (10)
Fuente. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 18, Mayo de 2015, Tomo II, página 2292
Se Transcribe

ACTUACIONES

PRESCRIPCIÓN POSITIVA POSESIÓN DE MALA FE SIN JUSTO TÍTULO ES APTA PARA QUE OPERE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA). Se Transcribe

II.- El A quo al resolver la sentencia que se impugna refiere no cumplirse el tercero de los elementos conformadores de la acción ejercitada, esto es que la posesión reúna el tiempo exigido por la ley, lo cual resulta completamente erróneo e infundado, ya que lo manifestado en los puntos número 1 y 2 en su párrafo segundo del escrito inicial, respecto a que se cuenta con la posesión real y material del predio objeto de la presente contienda desde el día 25 de octubre de 1980, se acredita con las documentales que se anexaran a la demanda consistente en diversos recibos de pago de predial del inmueble en litigio, mismos que fueran exhibidos en originales y a los cuales se les concede valor probatorio, al no haber Sido impugnados por la contraria parte, pues de ellos se deriva que la accionante ha venido cumpliendo con dicho pago de impuestos desde el año de 1980, hasta el año de la presentación de la demanda, prueba esta que al estar concatenada con la prueba testimonial ofrecida, de la cual se desprende que efectivamente la C. ********** se encuentra en posesión del inmueble objeto del juicio en carácter de dueña y/o propietaria, en forma pacifica, ininterrumpida y publica desde hace más de treinta o cuarenta años, surte valor pleno, mas a un al no existir prueba en contrario alguna.
(Se Transcribe)

Sirve de fundamento a lo anterior la siguiente tesis
Registro digital: 2004547
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: VII.20.C.52 C (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, página 2640
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA. (Se Transcribe).

III.- Resulta desacertada también la sentencia impugnada, en relación al razonamiento que refiere de que al no cumplirse con los requisitos establecidos en el ordinal 729 del Código Civil de Tamaulipas y que constituye el segundo de los elementos que comprende la acción, deviene innecesario el estudio de los restantes elementos, transcribiendo una tesis jurisprudencial no aplicable al caso que nos ocupa, pues como se ha ya expuesto la agraviada se encuentra en posesión material del inmueble en litigio desde hace más de 42 años, posesión que se ha ejercido de manera pacifica, publica y continua como quedara evidenciado de la pruebas desahogadas a las que se les ha reconocido valor probatorio pleno, adminiculadas con la confesión fícta de la demandada al habérsele tenido por no contestada la demanda, cuya valoración debe reconocerse a la luz de lo establecido por el articulo 393, último párrafo, en relación con el diverso 258, ambos del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, pues en lo conducente, éste último dispositivo establece que "Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirsele prueba en contrario". (Se Transcribe)

Por su parte, el precitado último párrafo del articulo 393 establece, enfáticamente, que "La admisión de hechos en la demanda en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba".

IV. Todo lo anterior se traduce además en una violación del articulo 1° Constitucional al transgredir en perjuicio de la aquí actora el principio pro persona o pro homine, mismo que como criterio rector tiene el de mayor beneficio o protección para el ser humano, traduciéndose ello en la necesidad de acudirse a la norma mas amplia, permitiéndome al efecto transcribir, a la letra, el segundo párrafo del numeral de mérito, mismo que, establece:

"Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia".

En mérito de la disposición invocada, el citado principio obliga a las autoridades, sobre todo a las judiciales, a interpretar las normas de

ACTUACIONES

manera extensiva y no rigurosa, de tal manera que, al interpretarse una norma relativa a derechos humanos, se privilegie el que depare mayor beneficio de las personas, con el propósito de evitar que incurran en la omisión de administrar debida justicia al gobernado, en el caso especifico, a la aquí actora. Sirve de ilustración a lo anterior la Tesis de Jurisprudencia sostenida por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XV. Diciembre de 2012, Página 1053, cuyos rubro y texto, a la letra, dicen: "ACCESO A LA JUSTICIA. LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEBEN EVITAR, EN TODO MOMENTO, PRÁCTICAS QUE TIENDAN A DENEGAR O LIMITAR ESE DERECHO.
(Se Transcribe).

En mérito de los agravios aquí expuestos, queda de relieve la carencia de razón y de fundamento legal respecto de los erróneos e infundados razonamientos de la A quo para declarar la improcedencia de la acción deducida por la actora, vulnerando en perjuicio de esta el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, consagrado tanto el articulo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como en el diverso numeral 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, puesto que la sentencia recurrida infringe la obligación impuesta a los órganos jurisdiccionales para interpretar las normas procesales en el sentido más favorable para la efectividad del mencionado derecho fundamental, en aras de evitar la imposición de formulismos enervantes que resulten ser contrarios al espíritu y finalidad de la norma, así como el convertir cualquier irregularidad formal en obstáculo insalvable para la prosecución del proceso y la obtención de una sentencia adecuada, en razón de lo cual solicito se revoque la resolución recurrida, con todas las consecuencias legales inherentes a dicha declaratoria, es decir, se declare la procedencia del Juicio Ordinario Civil Sobre Prescripción Adquisitiva promovida ********** por en contra de ***** ****** *****, toda vez que la posesión de la accionante en relación al bien afecto a la litis, se encuentra apta para prescribir en virtud de que se encuentra acreditado en autos, con el material probatorio aportado por la accionante, y al que se le ha reconocido eficacia probatoria, que adquirió la posesión y la disfruta en carácter de propietaria, desde hace más de treinta años, en forma pacifica, continua, pública y de buena fe. (se transcribe).

--- TERCERO. Previo al estudio de los agravios que anteceden, conviene destacar, que de autos se advierte: ----------

--- 1).- Que la C. ***** ****** *****, demandó de la C. **********, la Prescripción a su favor del inmueble identificado como lote de terreno urbano ubicado en la colonia Prolongación Cavazos, de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con superficie de 150.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ********** ********** ********** encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos: ********** municipio de Reynosa, Tamaulipas.----------

--- 2).- Que la demandada fue notificada por edictos, publicados en el periódico oficial del estado los días 15 (quince), 16 (dieciséis) y 17 (diecisiete)de marzo de dos mil veintidós (2022), como consta a fojas de la 109 a 152)., y en el periódico La Prensa, los días 21, 22 y 23 de marzo del mismo año como se aprecia a fojas 160 a 162). ----------

--- 3).- Que por auto del once (11) de julio de dos mil veintidós (2022), se declaró la rebeldía de la demandada, y por contestando en sentido negativo los hechos de la demanda, en virtud de haber sido emplazada por edictos. conforme al artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, (fojas 165). ----------

--- 4).-El veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023), se citó a las partes para oír sentencia. (fojas 175). ----------

ACTUACIONES

--- 5).- El quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se dictó la sentencia materia del presente recurso de apelación, en la que se declaró improcedente la acción de prescripción adquisitiva (usucapión). ----------

--- En cuanto a las consideraciones y fundamentos que sustentan su decisión de declarar la improcedencia del juicio, la juez de primer grado expresó lo siguiente:

> "- - - CUARTO.- Valoradas individualmente todas y cada una de las probanzas aportadas en juicio, del conjunto de ellas, quien esto Juzga y conoce, advierte que ***** ****** *****, ocurrió a demandar a ***** ****** *****, en la Vía Ordinaria Civil la Prescripción a su favor de un bien inmueble identificado como lote de terreno urbano ubicado en la colonia Prolongación Cavazos, del plano oficial de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 150.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ********** ********** ********** encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos: ********** municipio de Reynosa, Tamaulipas, para lo cual exhibió la certificación de inscripción antes descrita, así como también agregó copia certificada por oficina registral y catastral, del contrato privado de compraventa, suscrito en ciudad Reynosa, Tamaulipas, en fecha 04 de octubre de 1972, entre **********, en su carácter de vendedor y ***** ****** *****, en su carácter de compradora, siendo el objeto del contrato el inmueble afecto a los presentes autos, contrato que se realizara bajo la fe del Licenciado **********, Notario Público *********, con ejercicio en ciudad Reynosa, Tamaulipas y siete pagos realizados por concepto de impuesto predial del inmueble en litigio; documentales a las que se les concedió pleno valor probatorio, ya que con las mismas acredita fehacientemente que la persona demandada ***** ****** ***** y contra quien entabló la acción de prescripción, es la legítima propietaria del bien que alude poseer, puesto que el bien inmueble en comento, aparece registrado a favor de la parte demandada ante el citado Instituto, colmándose así el requisito que para dar inicio con el presente juicio exigen los artículos 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y 736 del Código Civil en el Estado, puesto que únicamente podrá ejercitarse la presente

acción contra el que aparezca como propietario del bien en el registro Público de la Propiedad. ----------

- - - QUINTO.- Así las cosas se procede al análisis de la acción intentada en contra de ***** ****** *****, por lo que tal y como se refirió los elementos a probar son: a).- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.- b).- La posesión del inmueble se hubiera adquirida en concepto de propietario; c).- Que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil en el Estado para adquirir por prescripción. ----------

- - - Al respecto, por cuanto hace al primero de los elementos ya fue analizado al ser considerado como una condición necesaria para la procedencia de la acción intentada, acreditándose sin lugar a dudas con las documentales públicas descritas en el capítulo correspondiente, que ***** ****** *****, aparece aún como propietaria del inmueble que pretende usucapir la actora, acreditándose así el primero de los elementos, sin que obste que mediante un contrato de compraventa se la haya transmitido ese derecho a la actual accionante, pues ante la carencia de la formalidad de ese traspaso de propiedad, es decir el comprador del bien no tiene el titulo inscribible, lo que provoca la inseguridad jurídica entre las partes, pues no se cumple con el efecto de oponibilidad y de publicidad en el traspaso de la propiedad, por lo que el derecho de la actora es el de promover la usucapión, como una forma de regularizar un derecho de propiedad derivado de un contrato verbal de compraventa viciado de falta de esa formalidad. ----------

- - - Por cuanto hace al segundo y tercero de los elementos conformadores de la presente acción, es decir, que la posesión sea adquirida en calidad de propietario y que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil en el Estado para adquirir por prescripción, de la narrativa de los hechos que expuso el demandante en su escrito inicial de demanda, específicamente en el número 2-dos del capítulo de hechos, refiere que el predio en litigio lo adquirió por contrato privado de compra venta verbal, con la señora ***** ****** *****, a quien le entregó la cantidad de $3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), como pago total del precio del inmueble, afirmando que el contrato verbal fue celebrado en el domicilio objeto de la compraventa y que estuvieron presentes dos personas que actuaron como testigos de dicho contrato, manifestando que tiene la posesión desde hace más de treinta años en forma pacífica, continua, de buena fe y pública; sin embargo, omite acreditar en autos, con medios de prueba fehacientes, la celebración de ese contrato verbal de compraventa del inmueble en litigio, aunado a que no puntualiza una fecha exacta del mismo, ni presentó a los

ACTUACIONES

testigos que dice presenciaron el contrato verbal de compraventa, ya que los atestes a cargo de **********, el día seis de diciembre de dos mil veintidós, manifestaron que NO conocen a la demandada, por lo cual, no son las personas que presenciaron dicho contrato; por lo que no se encuentra acreditado con medio de prueba alguno, la celebración del contrato verbal de compraventa que alude la accionante, que fue el medio por el cual se le transfirió el inmueble afecto a lo autos; de todo lo anteriormente narrado se deduce, sin lugar a dudas, la inexistencia de un justo título, que le ampare su derecho de posesión como causa generadora de la misma, puesto que, no acredita con medio de prueba fehaciente su posesión de inmueble con carácter de propietaria y que además reúna el tiempo y condiciones exigidas por el Código Civil en el Estado para adquirir por prescripción; por lo que las probanzas ofrecidas y desahogadas por la accionante, resultan insuficientes para generar convicción al respecto, puesto que para ello, debió ofrecer medios probatorios suficientes e idóneos para justificar plenamente que posee el predio que pretende adquirir, el cual debe ser disfrutado en concepto de propietaria y debe contar con justo título que así lo acredite, lo que en el presente asunto no aconteció. ----------

- - - Lo anterior es así, toda vez que el “concepto de propietario” debe entenderse en el sentido de que cuenta con el pleno dominio del predio en cuestión, ostentándose en todo momento y ante los demás como tal y por el concepto de “título”, lo define nuestra codificación civil como la causa generadora de la posesión, circunstancias, que de ninguna manera, el accionante justifica con las pruebas aportadas al juicio, por lo que en ese sentido, no cumple con los requisitos enumerados en el ordinal 729 del Código Civil de Tamaulipas, y que constituye el segundo de los elementos que comprende la acción, consistente en que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario, debiendo contar con justo título para contar con el derecho real correspondiente, en consecuencia, deviene innecesario el estudio de los restantes elementos, pues para la procedencia de la acción resulta indispensable el *acreditamiento de todos los elementos de la acción desplegada por el accionante.- Resultando procedente transcribir el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nacional: ““Registro digital: 161518.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época Materia(s): Civil.- Tesis: XXXI. J/5 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo XXXIV, Julio de 2011, página 1880.- Tipo: Jurisprudencia.- PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE A TRAVÉS DE ESTA FIGURA, SIN NECESIDAD DE TÍTULO, ES MENESTER QUE SE DEMUESTRE QUE SE ADQUIRIÓ LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO, Y NO EN FORMA DERIVADA NI PRECARIA (LEGISLACIÓN*

DEL ESTADO DE CAMPECHE).- El numeral 1157 del Código Civil del Estado establece: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. continua; IV. Pública.". Por su parte, el artículo 1158 del mismo ordenamiento legal contempla diversas hipótesis en las que procede la prescripción de bienes inmuebles, distinguiendo aquellos casos en los que la posesión se ejerce con justo título, ya sea de buena fe o no, de los que la posesión es sin título. En este último supuesto, la fracción II de este numeral, señala que prescriben en quince años los bienes inmuebles, cuando son poseídos sin título, pero siempre y cuando dicha posesión sea en concepto de propietario y de manera pacífica, continua y pública. Por otro lado, el artículo 1159 establece: "Se entiende por justo título el que es traslativo de dominio.". De la interpretación sistemática de estos artículos se advierte que cuando se carece de título, no toda posesión es apta para prescribir el bien inmueble, sino sólo aquella que cumple con los requisitos previstos en el artículo 1157 en cita, pues en la fracción II del numeral 1158 sólo se liberó el requisito de demostrar únicamente mediante prueba documental tal circunstancia, pero no de evidenciar que la posesión se ene en concepto de propietario, esto es, con pleno dominio del inmueble en cuestión, lo cual debe demostrarse en el juicio, aun con otro medio probatorio. Por lo tanto, para que prospere una declaración en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, aun cuando sea con medios distintos a la prueba documental, pues sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, no así la posesión derivada o precaria.- TRIBUNAL COLEGIADO DEL TRIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 81/2009. 15 de julio de 2009. Unanimidad de votos. ”.

--- De la transcripción anterior se deduce, que la juzgadora de primera instancia, al declarar improcedente la acción, argumentó en esencia:

- ✔ Que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva (positiva o usucapión), se requiere demostrar los siguientes elementos: a).- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.- b).- La posesión del inmueble se hubiera adquirida en concepto de propietario; c).- Que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil en el Estado para adquirir por prescripción.
- ✔ Que el primer elemento, consistente en que la demandada es propietaria del inmueble que se pretende usucapir, se acreditó con las documentales públicas

ACTUACIONES

consistentes en la escritura de propiedad del inmueble objeto del litigio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos: **********municipio de Reynosa, Tamaulipas, con la certificación de inscripción, y con la copia certificada por la Oficina Registral y Catastral, del contrato privado de compraventa, suscrito en ciudad Reynosa, Tamaulipas, en fecha 04 de octubre de 1972, entre **********, en su carácter de vendedor y ***** ****** *****, en su carácter de compradora.

- ✔ Que no se demostró el segundo y tercer elemento de la acción, relativo a que la posesión fue adquirida en calidad de propietario, y que la posesión reúna el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirir por prescripción, el inmueble objeto del litigio, que refirió en el numero número 2-dos del capítulo de hechos de la demanda inicial, atinentes a que el predio en litigio lo adquirió por contrato privado de compra venta verbal, con la señora ***** ****** *****, a quien le entregó la cantidad de $3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), como pago total del precio del inmueble, lo cual no acreditó, ya que los atestes a cargo de **********, el día seis de diciembre de dos mil veintidós, manifestaron que NO conocen a la demandada, por lo cual, no son las personas que presenciaron dicho contrato.
- ✔ Que de todo lo anterior, se deduce sin lugar a dudas, la inexistencia de un justo título, que le ampare su derecho de posesión como causa generadora de la misma, puesto que, no acredita con medio de prueba fehaciente su posesión de inmueble con carácter de propietaria y que además reúna el tiempo y condiciones exigidas por el Código Civil en el Estado para adquirir por prescripción, por lo que las probanzas ofrecidas y desahogadas por la accionante, resultan insuficientes para generar convicción al respecto.

--- Precisado lo anterior, se declaran infundados los agravios expuestos por la C. **********, autorizada de la parte actora apelante, los que se sintetizan de la siguiente manera:

> Agravio I (primero).- Que el segundo elemento de la acción, relativo a la celebración del contrato verbal de compraventa, y la posesión del inmueble a través del justo titulo, se acreditó fehacientemente con las documentales y la prueba testimonial, que ofreció, ya que los testigos en las preguntas 7 y 10 y en la razón de su dicho afirmaron que la C. ***** ****** *****, es la dueña del terreno y que tienen de conocerla como cuarenta años, cumpliendo así con lo establecido en el articulo 729 del

Código Civil; y si la juzgadora estimó que no se acredito la buena fe, debió razonar que la posesión era de mala fe, ya que para que opere la prescripción, debe haber transcurrido al menos 10 (diez) años, conforme al artículo 730 fracción III, y 697 fracción I, del Código citado.

Agravio II (segundo).- Que el tercer elemento, relativo a que su posesión reúne el tiempo exigido por la ley, se acreditó con las documentales que anexó a la demanda, consistentes en los diversos recibos de pago de predial del inmueble en litigio, y porque se encuentra en posesión material del inmueble, desde hace más de 42 (cuarenta y dos) años de manera pacifica, publica y continua, adminiculadas con la confesión fícta de la demandada, en términos del artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles.

Agravio III (tercero).- Que cumplió con los requisitos del artículo 729 del Código Civil, que constituye el segundo elemento de la acción, por lo que queda de relieve la carencia de razón y fundamento legal del razonamiento de la juzgadora al declarar improcedente la acción, y que su posesión es apta para prescribir, en virtud de que adquirió la posesión y la disfruta en carácter de propietaria desde hace más de treinta (30) años, de manera pacifica, continua, publica y de buena fe.

Agravio IV (cuarto).- Violación en su perjuicio del artículo 1o. Constitucional y al principio pro persona, que obliga a las autoridades a interpretar las normas de manera extensiva, privilegiando el mayor beneficio.

--- Por cuestión de orden, los conceptos de inconformidad que anteceden, se analizaran en un orden diverso al que fueron expuestos, en primer término el numero IV (cuarto), en el que refiere violación en su perjuicio del principio pro persona; después en forma conjunta los demás, en virtud de que se enderezan en contra de la determinación del juzgador, de tener por no acreditados el segundo y tercer elemento de la acción de prescripción positiva, que establece el artículo 729 del Código Civil. ----------

ACTUACIONES

---- Es infundado el agravio IV (cuarto) relativo a la omisión de aplicar en su favor el principio pro persona, que obliga a las autoridades a interpretar las normas de manera extensiva, privilegiando el mayor beneficio. ----------

--- Así se considera, porque si bien es cierto, **que pesa sobre los juzgadores** la obligación de realizar una interpretación conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y propersona, para visibilizar contextos de posible discriminación, con fines de protección o de tutela de los intereses de aquellas partes procesales en condición vulnerable, para permitir el acceso a la jurisdicción en términos de igualdad, para efecto **de proteger, respetar y prevenir violaciones a los derechos humanos reconocidos constitucionalmente a las personas más vulnerables, en aras de una justicia más pronta y expedita.** también lo es, que por la naturaleza el presente juicio se rige por el principio de estricto derecho, lo que torna improcedente la suplencia oficiosa de la queja, en términos de lo dispuesto por el artículo 1o., del Código de Procedimientos Civiles, ya que no existe constancia en autos, de que alguna de las partes (mujeres ambas), se ubique en la hipótesis de ser menor de edad, incapaz o adulto mayor en estado de vulnerabilidad. --------

--- En otro orden de ideas, se declaran infundados los restantes conceptos de inconformidad, a que se contrae la síntesis de agravios que antecede. ----------

--- Es así, porque para lograr la adquisición de bienes a través de la figura jurídica de la prescripción positiva o usucapión, se debe tener una posesión calificada, por el término que determine la ley, por lo que esa institución no actúa instantáneamente, sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo genera derechos que son regulados y protegidos por la legislación; por ello, esta posesión debe cumplir, con los extremos que la ley establece

para tal efecto, por lo que debe acreditarse, debidamente, la causa generadora de la posesión, enunciada en los artículos 695 y 696 del Código Civil del Estado, que respectivamente establecen: 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.” y “ARTÍCULO 696.- Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”, así como también, que la posesión sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, de conformidad con el precepto 729 de dicha legislación,que reza: “ARTÍCULO 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”; y en la especie, como bien lo refiere la juzgadora, las documentales que exhibió a su escrito de demanda, son insuficientes para acreditar la existencia del contrato verbal de compraventa que dice celebró con la demandada, que como causa generadora de su posesión expresó la recurrente en el hecho 2 (dos) de la demanda, que a continuación se transcribe:

> *“2. El mencionado predio lo adquirí por contrato privado de compraventa verbal, que se hiciera en mi favor con la C. ***** ****** *****, a quien le entregué la cantidad de $3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS VIEJOS PESOS 00/100 M.n.) como pago total del precio del inmueble, dicho contrato fue celebrado en el domicilio objeto de la compraventa y estando presentes además de los contratantes, dos personas más que actuaron como testigos, los cuales acudirán a declarar ante ese Tribunal en el momento procesal oportuno. Una vez cubierto el pago total acordado del bien, la ahora demandada ***** ****** ***** me hizo entrega material a titulo de propietario del bien objeto de la referida operación de compraventa, así como un contrato de compraventa que a su vez*

ACTUACIONES

*realizara con el C. **********, en fecha 4 de octubre de 1972 y el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad, bajo los siguientes datos: **********, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, del día 18 de septiembre año de 1975 (anexo número 1), así como declaración para el pago de impuestos sobre traslación de dominio de bienes inmuebles con numero de folio 6090 de fecha 4 de junio de 1974. (anexo 2).*

Permitiéndome manifestar que desde el momento de la celebración del contrato verbal en el cual se cubriera el pago pactado correspondiente hasta el día de hoy he disfrutado de la posesión del citado inmueble en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y de buena fe, realizando diversos actos de dominio sobre él, pues se han hecho múltiples mejoras en su construcción, así como se ha cumplido anualmente con el pago de impuesto predial correspondiente, mismo que a la fecha se encuentra al corriente (anexo 3) consistente en 8 recibos de pagos realizados en diversas fechas a la Secretaría General (sic) del Estado por concepto de Impuesto Predial).”

--- No constituye obstáculo a lo aquí considerado, que en la sentencia recurrida, la juzgadora de primera instancia, le hubiere otorgado valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397, a las documentales exhibidas por la ahora apelante a su escrito inicial de demanda; así como también, a la prueba testimonial a cargo de **********, en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles, para tener por acreditado que la ahora apelante entró a poseer con justo titulo, en calidad de propietaria en forma pacífica, pública y continua el inmueble que pretende usucapir.----------

--- Es así, porque de la respuestas dadas por los testigos citados, a las preguntas directas que se les formularon, no se acredita el justo título, como se infiere de la siguiente transcripción:

DECLARACION DE LA C. **********

"1.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DEMANDANTE **********. CONTESTÓ: SI SI LA CONOZCO.

2.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** ****** *****. CONTESTÓ: NO LA CONOZCO.

7.- DIRA EL TESTIGO SI SABE CON QUE CARÁCTER SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LA PERSONA QUE MENCIONA. CONTESTÓ: ELLA ES LA DUEÑA.

8.- DIRA EL TESTIGO SI SABE SI LA POSESIÓN QUE EJERCE LA PERSONA QUE MENCIONA HA SIDO INTERRUMPIDA EN ALGUNA FORMA. CONTESTÓ: NO.

9.- DIRA EL TESTIGO SI DICHA POSESIÓN HA SIDO DISFRUTADA EN FORMA PACÍFICA POR LA PERSONA QUE HA VENIDO REFIRIENDO. CONTESTÓ: SI.

10.- DIRA EL TESTIGO SI SI DICHA POSESIÓN HA SIDO DISFRUTADA EN FORMA PÚBLICA POR LA PERSONA QUE HA VENIDO REFIRIENDO. CONTESTÓ: ELLA ES LA DUEÑA DE AHI.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, CONTESTÓ: POR QUE TENGO COMO TREINTA O CUARENTA AÑOS DE CONOCERLA, Y SE QUE ESE TERRENO ES DE ELLA."

DECLARACIÓN DE ANTONIO AGUIRRE MONTALVO,

PREGUNTAS DIRECTAS:

"1.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DEMANDANTE **********. CONTESTÓ: SI.

2.- DIRA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. ***** ****** *****. CONTESTÓ: NO.

7.- DIRA EL TESTIGO SI SABE CON QUE CARÁCTER SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LA PERSONA QUE MENCIONA. CONTESTÓ: ********** ES LA DUEÑA.

ACTUACIONES

8.- DIRA EL TESTIGO SI SABE SI LA POSESIÓN QUE EJERCE LA PERSONA QUE MENCIONA HA SIDO INTERRUMPIDA EN ALGUNA FORMA. CONTESTÓ: NO.

9.- DIRA EL TESTIGO SI DICHA POSESIÓN HA SIDO DISFRUTADA EN FORMA PACÍFICA POR LA PERSONA QUE HA VENIDO REFIRIENDO. CONTESTÓ: SI.

10.- DIRA EL TESTIGO SI SI DICHA POSESIÓN HA SIDO DISFRUTADA EN FORMA PÚBLICA POR LA PERSONA QUE HA VENIDO REFIRIENDO. CONTESTÓ: SI.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, CONTESTÓ: POR QUE LA CONOZCO DESDE HACE MAS DE TREINTA O CUARENTA AÑOS."

--- Lo anterior, porque si bien es cierto, que los testigos fueron coincidentes en afirmar, que conocen a la actora ***** ****** *****, que no conocen a la demandada ***** ****** *****, que la actora posee el inmueble con carácter de dueña, que no ha sido interrumpida en su posesión, que posee en forma pacifica y publica, y que conocen a su presentante desde hace treinta o cuarenta años. ----------

--- También cierto resulta, que la prueba testimonial en comento, es insuficiente para tener por acreditado el contrato verbal de compraventa que dice celebró con la demandada ***** ****** *****, mismo que refirió en el hecho dos (2) de la demanda, porque ninguna de las preguntas formuladas a los testigos, se refieren a la celebración de dicho contrato. ----------

--- Con base en lo anterior, se concluye que, contrario a lo que sostiene la recurrente, las respuestas que dieron los testigos ofertados por la ahora apelante a las preguntas 7 y 10 del interrogatorio anteriormente transcrito, son insuficientes para tener por demostrado que su posesión que detenta sobre el inmueble cuya propiedad pretende adquirir por usucapión, cumple con todos los requisitos que para tal efecto establece el artículo 729 del

Código Civil del Estado, es decir, que fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacifica, continua y pública, no obstante que exhibió diversos recibos de pago del impuesto predial, expedidos por la Tesorería Municipal de Reynosa, Tamaulipas, a nombre de Amador Carrillo Gabina, solo son aptos para demostrar que el inmueble se encuentra al corriente en el pago de dicho impuesto, pero carecen de idoneidad para acreditar que parte actora posee el bien inmueble litigioso en concepto de dueña y con las características y requisitos establecidos en el Código Civil del Estado, necesarios para que opere la prescripción positiva. ----------

--- Es infundado también lo afirmado por la recurrente, en el sentido de que las pruebas documentales que exhibió, adminiculadas con la testimonial que ofertó y la confesional fícta de la demandada, acreditó que su posesión es apta para usucapir, porque de autos se advierte que la demandada fue emplazada por edictos, lo que actualiza el caso de excepción contenido en la parte final del artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, que reza:

"ARTÍCULO 268.- En los casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación, se tendrán por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar excepto en los casos en que el emplazamiento se hubiere realizado por medio de edictos, en los que se tendrá por contestada en sentido negativo.". ----------

--- En consecuencia, resulta inaplicable en perjuicio de la demandada, lo dispuesto en el párrafo final del artículo 393 del ordenamiento legal citado, que en lo que aquí interesa refiere: "La admisión de hechos en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba." ----------

---- Tampoco asiste razón a la apelante, cuando aduce que si la juzgadora estimó que no se acredito la buena fe, debió razonar que la posesión era de mala fe, conforme al artículo 697 fracción I, ya que para que opere la prescripción, debe

ACTUACIONES

haber transcurrido al menos 10 (diez) años, que prevé el artículo 730 fracción III, del Código Civil. ----------

---Ello, porque en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, en consecuencia, si la ahora apelante afirmó que entró a poseer el inmueble, con base en el contrato verbal de compraventa que celebró con la demandada, implica que su posesión es de buena fe, por ende, la juez de primer grado, estaba impedida para analizar la acción conforme a la mala fe, porque ello implica variación de la litis, en contravención a lo establecido por el artículo 113 del Código citado. Además de que, la acreditación del justo título, también es necesario en los casos en que se posee de mala fe, y así lo estimó la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia con Registro digital: 2024088. Instancia: Primera Sala. Undécima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo II, página 836. Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

> “PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.
>
> Hechos: En un juicio de amparo directo se reclamó una resolución dictada en apelación en la que se consideró que operó la figura de la prescripción positiva sobre un bien inmueble, en beneficio de diversa persona. El Tribunal Colegiado de Circuito concedió el amparo a la parte quejosa principal al considerar que en el caso no se había acreditado la causa generadora de la posesión en concepto de propietario. Inconforme con el fallo anterior, el tercero interesado y quejoso adherente interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirma la decisión del Tribunal Colegiado, al estimar que el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión, en un juicio de prescripción positiva obtenida de mala fe y sin título, no resulta desproporcional al grado de impedir el ejercicio del derecho a la propiedad, sino que constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica.

Justificación: Para poder actualizar la prescripción positiva es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, sin importar si se trata de buena o mala fe, a fin de establecer si se encuentra ante una posesión originaria o derivada. Esto, se erige como un requisito procesal esencial de la acción, que brinda certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad, sin que esto implique en forma alguna que el accionante de la usucapión se vea impedido para instar la función jurisdiccional en aras de reivindicar el derecho que pretende. Por lo que es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismos que fueron establecidos por el legislador en uso de su libertad configurativa para crear certeza en la propiedad y en la posesión, materializando así la protección que, a través del debido proceso, otorga la Constitución General. De ahí que, de ninguna manera la posesión derivada puede ser apta para prescribir ya que se trata de una posesión ejercida sin ánimo de apropiación, es decir, enfocada exclusivamente en el uso y disfrute temporal de un bien, sin que pueda colegirse, sin previa demostración, que se tuvo desde un principio la posesión con ánimo de dueño. Por lo anterior, el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión no resulta desproporcionado ni hace nulatorio el derecho al debido proceso en su vertiente de acceso a la justicia o los derechos a la posesión o a la propiedad, por el contrario, constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica en aras de la tutela de todos estos derechos.”

--- Así, en términos de lo dispuesto en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se confirma la sentencia quince (15) de febrero de dos mil veintitrés(2023), dictada por el C. Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 142/2021. ----------

ACTUACIONES

--- No obstante que con ésta, se actualiza la hipótesis establecida en el precepto 139 del código procesal civil de la Entidad, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes, resulta improcedente condenar a la parte actora apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, en virtud de que al no haber comparecido a juicio la demandada, implica necesariamente que no realizó erogaciones pecuniarias, que pudieran considerarse dentro de los gastos y costas, contenidos en los artículos 127 y 128 del Código de Procedimientos Civiles. ----------

--- Por lo expuesto y fundado, en los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: ----------

--- PRIMERO. Se declaran infundados los agravios expuestos por la C. Lic.**********, autorizada de la parte actora C. ***** ****** *****, contra la sentencia quince (15) de febrero de dos mil veintitrés(2023), dictada por el C. Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas. ----------

--- SEGUNDO. Se confirma la sentencia apelada, a que alude el punto resolutivo anterior.----------

--- TERCERO. No se hace especial condena al pago de gastos y costas en ambas instancias. ----------

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente concluido.----------

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. ----------

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado ponente.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

ACTUACIONES

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'DASP/etcp.

La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número: 54 (CINCUENTA Y CUATRO), dictada el JUEVES, VEINTIDOS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024), dictada por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra

Martínez y Omeheira López Reyna, constante de 24 (veinticuatro) 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, de los terceros ajenos a la controversia, así como los datos de identificación de inmuebles, por ser 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.