



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 181.

En la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés**.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos del expediente número **0008/2022**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por ******* y *******, en contra de *********, y como tercero llamado a juicio “******* Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ******* S. de R.L. de C.V.**), lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse; y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO:- Por escrito recibido el **diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado los ciudadanos ******* y *******, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, en contra de *********, y como tercero llamado a juicio “******* Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ******* S. de R.L. de C.V.**), fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, precisando como prestaciones las siguientes: “... **a).-** Por la declaración judicial de que ha operado en nuestro favor la prescripción adquisitiva o usucapione, respecto del bien inmueble con su construcción existente ubicado en *********, en esta ciudad, conocido como *********, con una superficie de 119.00 m2 (ciento diecinueve metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: *********. Con número de **FINCA *******. **b).-** Por la declaración judicial de que los comparecientes se han convertido en propietarios del bien inmueble descrito en el inciso anterior, por haber operado en nuestro favor la prescripción adquisitiva o usucapione del mismo, toda vez que nos encontramos en posesión material de dicho inmueble de buena fe desde el día 23 de Febrero del 2009, hasta la actualidad, en concepto de propietarios, pacífica, continua y pública posesión material, sin que esta me haya sido perturbada ni Judicial o Extrajudicialmente, por las razones y fundamentos que más adelante se detallarán. **c).-** Hecho que sea lo anterior se nos expida copia fotostática certificada de las constancias necesarias para su

correspondiente protocolización ante Notario Público y se proceda a su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad en el estado, el cual servirá como mi Título de Propiedad....”(sic)

Por auto de **siete de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose emplazar a la demandada, así como al tercero llamado a juicio. Mediante diligencia de **quince de febrero de dos mil veintidós**, se emplazó a la demandada *********, y por cuanto hace a la persona moral “******* Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ******* S. de R.L. de C.V.**), como tercero llamada a juicio se le emplazó mediante diligencia de **veintisiete de febrero de dos mil veintitrés**. Mediante proveído de **siete de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo a la Institución Financiera denominada *********, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero *********, a través del licenciado *********, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas dando contestación a la demanda instaurada en su contra. Por acuerdo de **uno de junio de dos mil veintitrés**, se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal a la parte tercero llamado a juicio se le realice por medio de estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado, declarándose la rebeldía de la parte tercero llamado a juicio, teniéndole por admitidos, salvo prueba en contrario los hechos de la demanda que se dejó de contestar y se **abrió el juicio a pruebas** por el término de cuarenta días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las ofrecidas.- En diverso auto de **cinco de julio de dos mil veintitrés**, se tuvo al autorizado de la parte actora ofreciendo medios de prueba de su intención, admitiéndose **las documental públicas y privadas**, que se describen en el cuadernillo de pruebas; **la confesional tácita, la prueba testimonial, la prueba de reconocimiento o inspección judicial, la instrumental de actuaciones y la presuncional**. Por lo que, una vez que concluyó el periodo probatorio, así como el de alegatos, mediante auto de **ocho de septiembre de dos mil veintitrés**, se citó a las partes para oír sentencia, a lo que se procede al tenor de los siguientes:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

PRIMERO:- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; los ordinales 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado; y en los numerales 4°, 7° y 38, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 462, del mismo Ordenamiento legal invocado.

SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **hechos:** “...1.- Como antecedente de la legalidad de la propiedad motivo del presente juicio, en fecha 09 de septiembre del 2005, ante la fe de la Licenciada *****, Notario Público número 54 (cincuenta y cuatro) con ejercicio en esta ciudad, comparecieron como vendedores la sociedad denominada “****”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su representante legal y la sociedad denominada ***** S. DE R.L. DE C.V., (ahora llamada ***** RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE) representada por sus Representantes Legales como los compradores, a celebrar un contrato de compraventa de 424 lotes de terreno, entre los cuales se encuentra el Lote 15, de la manzana 9, con una superficie de 119.00 m2 (ciento diecinueve metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: *****, y clave catastral *****, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la sección I, número 414, Legajo 1-009, de este Municipio con fecha 30 de enero del 2006, tal como lo acredito con la copia certificada del Instrumento número 1761 mil setecientos sesenta y uno, que como ANEXO 1, adjunto al presente escrito; así como también se acredita el cambio de denominación social de ***** S. DE R.L. DE C.V., a ***** RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, con el instrumento Público número 3608 tres mil seiscientos ocho, que como ANEXO 2 adjunto al presente escrito, en donde en el apéndice del protocolo, apartado de personalidad, se acredita la existencia legal de ***** S. DE R.L. DE C.V., y con el testimonio de la Escritura Pública número 3971, Volumen 76, de fecha 20 de diciembre del 2005, pasada ante la Fe del Lic. *****, Notario

Público 130 con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en el que se contiene la protocolización de acta de asamblea en la que se acordó cambiar de denominación de “***** S. DE R.L. DE C.V., por la de ***** S. DE R.L. DE C.V., en el testimonio de la Escritura Pública número 4424, Libro 84, de fecha 12 de mayo de 2006, pasada ante la Fe del Lic. *****, Notario Público 130 con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en el que se tomaron las siguientes resoluciones: Primera.- Cambiar la denominación de “*****” por la de “*****” 2.- Ahora bien, en fecha 23 de febrero del 2009, los suscritos y la señorita Licenciada *****, representante legal de “***** RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE” celebramos un contrato de compra venta, sobre el bien inmueble con su construcción existente ubicado en *****, en esta ciudad, conocido como *****, con una superficie de 119.00 m2 (ciento diecinueve metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: *****, siendo el precio de la operación la cantidad de *****, cantidad que la parte vendedora recibió de conformidad con anterioridad al otorgamiento de la Escritura, por lo que otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda, tal como lo acredito con el contrato de compra venta, que como ANEXO 3 adjunto al presente escrito, mismo que se encuentra totalmente pagado. 3.- Es el caso que los suscritos desde fecha 23 de febrero del 2009, y hasta la presente fecha, que nos encontramos en posesión de dicho bien inmueble, manifestando que la causa generadora de la posesión, fue la celebración del contrato de compra venta descrito en el hecho anterior. 4.- La posesión que hemos tenido sobre el bien inmueble materia del presente litigio **ha sido continua, pacífica, pública y de buena fe**, ininterrumpida desde el día 23 de febrero del 2009 hasta la presente fecha, lo cual nos permitimos demostrar de la siguiente manera: **ha sido continua**, ya que desde la fecha en que celebramos el contrato de compraventa, y hasta la actualidad los suscritos hemos vivido en el bien inmueble motivo del presente juicio, es decir que la posesión de dicho bien inmueble la hemos tenido desde el 23 de febrero del 2009 hasta la fecha, así como también nos permitimos acreditarlo con la testimonial e inspección judicial que en su momento procesal oportuno ofreceremos como pruebas; **ha sido pacífica**, ya que el motivo por el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cual detentamos la posesión del mismo, fue la celebración de un contrato de compra venta, sin que ninguna persona se opusiera a lo contrario, tal como lo acreditaremos en la etapa procesal correspondiente, con la testimonial a cargo de los testigos que estuvieron presentes y se dieron cuenta por si solos; **ha sido pública**, porque todos nuestros vecinos, familiares y amigos, han tenido conocimiento de que los suscritos nos encontramos en posesión de dicho bien inmueble desde el día 23 de febrero del 2009 y hasta la actualidad, así como también porque en todos nuestros documentos personales se encuentra asentado que el domicilio ubicado en ***** del Fraccionamiento *****, en esta ciudad, es el particular de los suscritos, tal y como lo acreditamos con las copias fotostaticas simples de los documentos personales que hemos tenido a lo largo de los años y que como ANEXOS 4 al 18 adjuntamos al presente escrito, y **de buena fe** en virtud de que el hecho generador por el cual tomamos posesión del bien inmueble, fue por la compra del mismo, cumpliéndose con los requisitos establecidos en los artículos 721, 729, 730, 736 y 738 del Código Civil vigente en el Estado, para que opere en nuestro favor la Prescripción Positiva. **5.-** Ahora bien y en virtud de que los suscritos hemos tenido la posesión material del citado inmueble por más de 12 años, misma que no ha sido perturbada ni cuestionada y que ha sido continua, quieta, pacífica, pública, de buena fe y además en concepto de dueños y por lo tanto con aptitud de prescribir de conformidad por lo dispuesto por el artículo 730 fracción I, del Código Civil en vigor, motivo por el cual se promueve el presente juicio ordinario civil sobre prescripción adquisitiva o usucapión en contra de *****, a efecto de que se declare judicialmente que ha operado en nuestro favor la prescripción adquisitiva o usucapione sobre el inmueble descrito en el hecho número 1 y que por el transcurso del tiempo nos hemos convertido en propietarios del mismo, para que en la sentencia relativa se ordené su protocolización para que nos sirva de título de propiedad y en su oportunidad se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado. **6.-** Por último se adjunta solicitud denegada por el Registro Público de la Propiedad, en donde se manifiesta que el inmueble, fue objeto de convenio de aportación al Fideicomiso irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión a favor de

***** S.A. como Fiduciario, ***** S.R.L. (antes ***** S.R.L. DE C.V.) como fideicomitente; motivo por el cual dicha persona moral demandada aparece como titular del bien inmueble motivo del presente juicio.”(sic)

Por su parte, la persona moral demandada ***** contestó la demanda, en los siguientes términos:

“... **CONTESTACIÓN A LA PRETENSIÓN DE LA DEMANDA. A), B) y C)** Por cuanto a hace a las prestaciones reclamadas mi representada ni se opone ni se allana, en dado caso, le corresponde acreditar a la actora, la procedencia de las mismas.

CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE HECHOS 1.- El hecho uno se ignora al no ser hecho propio de mi representada, sin embargo, atendiendo al principio lógico de la prueba que se sustenta en que, por regla general, el que afirma está obligado a probar, entonces le corresponde al actor probar sus afirmaciones. 2.- El hecho dos se ignora al no ser hecho propio de mi representada, sin embargo, atendiendo al principio lógico de la prueba que se sustenta en que, por regla general, el que afirma está obligado a probar, entonces le corresponde al actor probar sus afirmaciones. 3.- El hecho tres se ignora al no ser un hecho propio de mi representada, sin embargo, atendiendo al principio lógico de la prueba que se sustenta en que, por regla general, el que afirma está obligado a probar, entonces le corresponde al actor probar sus afirmaciones. 4.- El hecho cuatro se ignora al no ser hecho propio de mi representada, sin embargo, atendiendo al principio lógico de la prueba que se sustenta en que, por regla general, el que afirma está obligado a probar, entonces le corresponde al actor probar sus afirmaciones. 5.- El hecho seis de la demanda es cierto. Aclarando que el fideicomiso a que se hace referencia en los registros de mi representada se encuentra extinto. Bajo protesta de decir verdad manifiesto que por el momento es imposible materialmente para mi representada exhibir el convenio de extinción de fideicomiso, estando en proceso de su localización y extracción en los registros, en virtud de ello y dado a que resulta ser un hecho notorio que la actividad bancaria supone una labor de localización que puede prolongarse por mayor tiempo al de nueve días que se otorga en el auto admisorio de la demanda, se solicita



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

una prórroga de treinta días para poder incorporar la referida documental...” (sic)

Y por cuanto hace, a la tercera llamada a juicio la persona moral “***** **Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ***** **S. de R.L. de C.V.**), no compareció a contestar la demanda, por lo que se les tuvo por acusada su rebeldía, y se le tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar.

TERCERO:- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal.-

Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengán a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.

Bajo este contexto legal, es procedente ahora entrar al estudio de la acción que hacen valer los ciudadanos ***** y ***** , y tomando en consideración que se trata de la acción de **prescripción adquisitiva o usucapione**, cuyo derecho material se sustenta en los artículos 721, 729, 736 y 738 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales establecen que: “La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley”; La posesión necesaria para usucapir debe ser: **I.-** Adquirida y disfrutada **en concepto de propietario**; **II.-** Pacífica; **III.-** Continua; **IV.-** Pública”; que “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y 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”; y que “Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el registro público de la Propiedad de los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia”; así mismo, lo previsto en el artículo 619, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece que: “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. ”.

A fin de acreditar los hechos de su acción, la parte actora ofreció **como pruebas de su intención las siguientes:**

La documental pública.- Consistente en copia certificada expedida por el licenciado *****, encargado del despacho de la Dirección de la Oficina Registral de Nuevo Laredo, Tamaulipas, expedida el día diez de marzo de dos mil veintiuno, respecto al instrumento número (1,761) mil setecientos setenta y uno, volumen (108) ciento ocho, folio (023) veintitrés, realizado por la licenciada *****, Notario Público número 54 (cincuenta y cuatro), en ejercicio en esta ciudad, respecto al primer testimonio del **contrato de compra venta** de nueve de septiembre de dos mil cinco, celebrado por la sociedad denominada “*****”, **Sociedad Anónima de Capital Variable**, representada en ese acto por los señores ***** en su carácter de representante legal, *****, y ***** como Apoderados, como vendedores y la **sociedad denominada ***** , Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, representada en ese acto por los señores *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

y *****, en su carácter de representantes legales, **como comprador**, respecto a 424 lotes de terreno que cuentan con una superficie de área vendible lotificada de 58,652.01 metros cuadrados, advirtiéndose que en dicho instrumento se encuentra identificado la manzana ***** y dentro de la misma el Lote *****, con clave catastral *****; con una superficie de 119.00 m2, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: *****.

Medio de convicción que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los numerales 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, justificándose con dicho medio de convicción el antecedente del bien inmueble que nos ocupa, el cual fue adquirido mediante contrato de compraventa celebrado el día nueve de septiembre de dos mil cinco, por la **sociedad denominada *******, **Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**.

Aunado a ello, obra la **documental pública**.- Consistente en copia certificada expedida por el licenciado *****, Director de la Oficina Registral de Nuevo Laredo, Tamaulipas, expedida el día veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, respecto al instrumento público 3608 (tres mil seiscientos ocho), folio número 187 (ciento ochenta y siete) volumen CLIII (centésimo quincuagésimo tercero), realizado por el licenciado *****, Notario Público número 149 (ciento cuarenta y nueve), en ejercicio en esta ciudad, respecto al primer testimonio del **contrato de compra venta de veinticinco de mayo de dos mil siete**, celebrado por la persona moral denominada “*****”, **Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (antes ***** , S. DE R.L. DE C.V.)**, representada en ese acto por su Apoderada General licenciada *****, como parte vendedora, y *****, como el comprador con la concurrencia del *****, representado por el Arquitecto *****; así mismo el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebraron por una parte *****, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, como la Hipotecaria, y por otra parte el señor *****, como el acreditado; así como el contrato de cobertura que celebran *****, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, como la otorgante, y por la otra parte el señor ***** como el beneficiario; así como el contrato de

apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el Infonavit y el señor *****, como el trabajador, respecto al ***** de Nuevo Laredo, Tamaulipas, la cual tiene una superficie de construcción de 84.54 m2 (ochenta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) sobre una superficie de terreno de 156.21 m2 (ciento cincuenta y seis punto veintinueve metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Medio de convicción que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los numerales 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ya que si bien es cierto el mismo es referente a diverso inmueble al que es materia del presente juicio, del cuadernillo de pruebas ofrecidas por la actora, se puede apreciar que la presente documental fue ofrecida para acreditar el cambio de denominación social de ***** S. DE R.L., a ***** RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, situación que se encuentra debidamente corroborada pues de dicho instrumento en el apartado de personalidad tal y como lo manifiesta la actora se advierte que la licenciada *****, acreditó la existencia legal de su representada con el testimonio de la escritura publica 14,507, de 1º de noviembre de 1995, pasada ante la fe del licenciado *****, aspirante a Notario Público, adscrito encargado de a Notaria Pública número 19, con ejercicio en Ciudad Juárez, Chihuahua, relativa a la constitución de la sociedad con la denominación originalmente como *****, S. DE R.L. DE C.V. (ahora *****, S. DE R.L. DE C.V.); así mismo, se menciona la escritura pública número 2,277 de 27 de enero del 2003, pasada ante la fe de la licenciada *****, Notaria Pública número 32, con ejercicio en ciudad Juárez, Chihuahua, distrito Bravo, Estado de Chihuahua, relativa a la protocolización del acta de asamblea general de socios de *****, S. DE R.L. DE C.V. Celebrada el 11 septiembre de 2002, en la que se acordó cambiar la denominación de la sociedad por la de *****, S. DE R.L. DE C.V.; así como testimonio de la escritura pública 3,971, de 20 de diciembre de 2005, pasada ante la fe del licenciado *****, Notario Público 130, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la protocolización del acta de asamblea, en la que se acordó cambiar la denominación de *****, S. DE R.L. DE C.V., por la de “*****”, S. DE R.L. DE C.V.; de igual forma se menciona el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

testimonio de la escritura pública 4,424, de 12 de mayo de 2006, pasada ante la fe del licenciado *****, Notario Público 130, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la protocolización del acta de asamblea, en la que se acordó cambiar la denominación de “****”, por la de “****”, así mismo se aprobó transformar a la sociedad de una SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE a una sociedad de una Anónima de Capital Variable.

Lo anterior, se concatena con **la documental pública.-** Consistente en copia certificada por el licenciado *****, Notario Público número ciento treinta y seis, con ejercicio en Reynosa, Tamaulipas, certificación que quedó anotada bajo el número 24,007 del Libro de control de actos, certificaciones y verificaciones, y la cual fue expedida el día quince de junio de dos mil veintiuno, respecto al instrumento número cinco mil ochocientos veintinueve, realizado por el licenciado *****, Notario Público número ciento treinta y seis, en ejercicio en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, respecto al primer testimonio del **contrato de compra venta de veintitrés de febrero de dos mil nueve**, celebrado por la sociedad mercantil denominada “****”, **Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, representada por su apoderada General la licenciada *****, como vendedora y los señores ***** y ***** , como compradores, respecto al inmueble urbano identificado como *****, del Fraccionamiento *****, de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, con superficie de 119.00 m2 ciento diecinueve metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: *****; y construcción sobre el edificada, consistente en casa habitación marcada con el número *****, de la calle ***** , del citado fraccionamiento. Además de dicha documental se estableció en su **CLÁUSULA SEGUNDA** que el precio del inmueble objeto de la compraventa lo constituyó la cantidad de ***** , cantidad que se menciona que la parte vendedora recibió de conformidad, con anterioridad al otorgamiento de esa escritura, por lo que se otorgó el recibo más eficaz que en derecho proceda.

Prueba documental pública a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del

Código Procesal Civil en vigor, justificándose con ello que el día veintitrés de febrero de dos mil nueve, los ciudadanos ***** y ***** , adquirieron el inmueble materia del presente juicio, a través del contrato de compraventa celebrado con la sociedad mercantil «*****», **Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, siendo este contrato de compraventa la causa que generó la posesión del inmueble por parte de los actores, tal como lo manifestaron en su demanda en el hecho número 3.

Anterior documental que no ha sido desvirtuada con prueba en contrario en cuanto a su validez, por lo tanto es apto para acreditar la causa generadora de la posesión, sirviendo de apoyo a lo anterior, el criterio con Registro digital: 2024607; Instancia: Plenos de Circuito; Undécima Época; Materias(s): Civil; Tesis: PC.VII.C. J/3 C (11a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Mayo de 2022, Tomo IV, página 3986; Tipo: Jurisprudencia; la cual dice lo siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA, NO DESVIRTUADO CON PRUEBA EN CONTRARIO EN CUANTO A SU VALIDEZ EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, SÍ ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SIN QUE SEA NECESARIO QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes sostuvieron criterios divergentes al analizar si en la acción de prescripción positiva el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es o no apto para acreditar la causa generadora de la posesión, esto es, el justo título.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Séptimo Circuito determina que el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, no desvirtuado con prueba en contrario en cuanto a su validez en el juicio correspondiente, sí es apto para acreditar la causa generadora de la posesión en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, sin que sea exigible que dicho acto jurídico se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y, por ende, es oponible frente a terceros.

Justificación: Conforme a lo establecido en los artículos 862, 1168, 1184, 1185, 1189 y 1190 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, la prescripción positiva es un medio de adquirir el derecho



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, cuya acción se ejercita en contra de la persona que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad, y una vez declarada procedente, mediante sentencia ejecutoria, ésta se inscribirá en el citado Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. En esa medida, el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, aportado para acreditar la causa generadora de la posesión, no desvirtuado con prueba en contrario en cuanto a su validez en el juicio correspondiente, se considera que sí es apto para ello, en razón de que, a través del mismo, se crea la convicción de que se le transfirió el dominio del bien, no siendo exigible que dicho acto se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues precisamente tal extremo es el que se pretende obtener mediante el ejercicio de la aludida acción, la cual de resultar procedente, traerá como consecuencia que la sentencia relativa en la que así se declare, se inscriba en el referido Registro Público, y sirva de título de propiedad al poseedor, oponible frente a terceros; estimar lo contrario implicaría hacer nugatorio su derecho de ejercitar la acción en comento, en contra de la persona que aparece como propietario de ese bien inmueble en el señalado Registro Público.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Esta tesis se publicó el viernes 13 de mayo de 2022 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 16 de mayo de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

Se cuenta también con la **documental pública**.- Consistente en en certificado informativo de **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno**, y certificado de registración entrada N. 11635/2021, expedidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas (oficina Nuevo Laredo), en el que se observan los datos de la finca *********, ubicada en el Municipio de Nuevo Laredo, terreno urbano, *********, fraccionamiento *********, superficie de terreno 119.00 metros cuadrados; con las medidas y colindancias: *********, derechos que ampara 100% propiedad; y como titular *********, en cuanto al 100% de los derechos de propiedad, quien adquirió por título de aportación de inmueble al patrimonio de fideicomiso según la inscripción 2a, que así resulta de la escritura pública número 132,140, volumen 3191, de veintisiete de agosto de dos mil ocho, otorgado ante la Fe del licenciado *********, Notario Público número 151, con ejercicio en el Distrito Federal, México, así

mismo mediante escritura pública 135,961, volumen 3292, otorgado ante la fe del licenciado *****, Notario público número 151, con ejercicio en el Distrito Federal, México; así mismo, se advierte de dicho certificado que el inmueble se encuentra libre de gravamen.

Prueba a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, justificándose que la demandada ***** aparece como titular de la finca *****; con apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia, con número de Registro digital: 168749, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: XXVIII. J/2; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXVIII; Septiembre de 2008, página 1157, que dice:

“USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSIA SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).

Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado.”

**TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO OCTAVO
CIRCUITO.**

Así mismo, ofreció las **documentales privadas.-** Consistente en escrito signado por P.A, *****, Arq. *****, Servicio al Cliente de *****, de cuatro de marzo de dos mil nueve, dirigido a la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el cual se menciona que se autorizó a ***** que gestione la contratación del servicio doméstico en su propiedad casa habitación, ubicada en la calle ***** No. ***** de la manzana ***** y el Lote ***** entre calles ***** y ***** , nominado Fracc. ***** , ubicado en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas; estado de cuenta expedido por ***** a nombre de ***** , como domicilio calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, periodo de corresponde de 13 de junio al 12 de julio de 2010; así mismo, recibo original expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, como fecha de expedición treinta de octubre de dos mil nueve, recibo con número 9645813, expedido a nombre de ***** , domicilio ***** , respecto a los consumos del 03/09/2009 al 05/10/2009; duplicado de recibo número 89154, expedido el 26 de febrero del 2010, por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a nombre de ***** , domicilio ***** ; recibo número folio MMT24389125, factura número 130210090076930, expedido en septiembre de dos mil diez, por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., a nombre de ***** , domicilio ***** Fracc ***** , Nuevo Laredo; Boucher expedido por el ***** , de fecha 06 de marzo de 2017, en el cual se advierte el nombre ***** y ***** (sic), dirección ***** núm ext:***** .

Pruebas documentales privadas a las que se les concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no fueron objetadas por la contraria, justificándose con ello que en diversos documentos personales de los actores como lo son el recibo del servicio de agua potable y alcantarillado, de servicio de telefonía, el estado de cuenta expedido por ***** , así como el Boucher expedido por el

***** , obra domicilio de la parte actora el ubicado en ***** , corroborando lo manifestado en su demanda en el hecho número 4; de lo que se advierte que los mismos se encuentran en posesión del inmueble desde dos mil nueve y en carácter de propietarios sobre el bien inmueble materia del presente juicio.

Ahora bien, por cuanto hace a la documental consistente en manifiesto de propiedad urbana, en el que aparece como datos de propietario ***** y ***** , dirección del propietario Calle seis de noviembre no 2012 de la colonia Campestre, Nuevo Laredo, Tam, ubicación del predio ***** no ***** Fracc ***** , Nuevo Laredo, Tam., de veintitrés de febrero de dos mil nueve, expedido por Tesorería Municipal, Depto de Catastro y Bienes Inmuebles Municipales Manifiestos Urbanos.

Así como, el oficio de veintisiete de marzo de dos mil nueve, expedido por Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio de Tamaulipas, en el cual se desprende lo siguiente: Después del estudio del documento presentado al Registro el día veinticuatro de marzo de dos mil nueve a las doce horas veintinueve minutos que ha tomado número de entrada 47101/2009, se ha determinado que la presentación de este número de entrada debe ser DENEGADO debido a las siguientes razones: En virtud que el presente inmueble fue objeto de convenio de aportación al Fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión a favor de ***** S.A., como fiduciario, ***** , S.R.L. (antes ***** , S.R.L. DE C.V.), como fideicomitente, ***** S.A. como fideicomisario en primer lugar, según la entrada 229012/2008, fecha 24 de marzo de 2009, escritura pública número 132,140, volumen 3191, de fecha 27 de agosto de 2008, otorgada ante la fe del licenciado ***** , Notario Público número 151, con ejercicio en el Distrito Federal, México, en el cual celebra convenio de aportación al fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión, número F/254339, celebrado entre la Institución denominada, ***** , S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ***** , DIVISIÓN FIDUCIARIA, representado por la licenciada ***** , como FIDUCIARIO; LA SOCIEDAD DENOMINADA ***** , S.R.L DE C.V., representada por el Contador Público ***** y el licenciado ***** , como



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

fideicomitente, en beneficio de la Institución denominada ***** , S.A. integrante del Grupo Financiero ***** , exclusivamente en su carácter de Agentes de las garantías, actuando en representación y para el beneficio de los acreedores representados por los CC. ***** y ***** , como fideicomisario en primer lugar. A la fecha de firma del presente y como resultado de la celebración de este convenio el fiduciario tendrá la titularidad de los bienes adicionales, y de todos aquellos bienes que lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y el Fideicomisario en primer lugar tendrá una garantía fiduciaria en primer grado sobre los bienes inmuebles y cualesquiera otros bienes. Por lo que ***** S. DE R.L. DE C.V. NO ES TITULAR PARA TRANSMITIR EL PRESENTE BIEN INMUEBLE.

Documentales que fueron exhibidos en copias simples por lo que a las mismas no se les da valor probatorio alguno, en atención a lo previsto por el artículo 330, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por cuanto hace a la documental privada consistente en escrito de dos de noviembre de dos mil nueve, expedido por Gerencia General de Comapa Nuevo Laredo, en el cual se extiende una felicitación y reconocimiento a ***** , ***** ***** , por el gran sentido de responsabilidad realizando pago oportuno por el servicio de agua potable.

Documental privada que no se le da valor probatorio alguno, puesto a que no obra nombre y firma de su suscriptor, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 401 párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Lo mismo ocurre con la documental privada que lleva como título información facturación de clientes, de la cual se observa diversa información dentro de la cual se desprende el nombre de ***** Dirección Línea 1 ***** , dirección Línea 2 Fracc ***** fecha conexión 7/04/2009 y fecha desconexión 27/10/2011, sin embargo, no se advierte de dicho documento quien lo emitió, por lo tanto no se le da valor probatorio alguno, ya que el mismo contraviene lo dispuesto por el artículo 401 párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Obran también la documental privada que hizo consistir la actora en seis **fotografías** a color de la cual se observan diversas personas; documentales a las que si bien, adquieren valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, sin embargo las mismas no arrojan información pertinente para la acción intentada por la actora.

Así mismo, obran las **testimoniales**, las cuales tuvieron verificativo el día **siete de agosto de dos mil veintitrés**, y como testigos ******* y *******, y de la cual se desprende que los testigos declararon en una forma clara, sin dudas ni reticencias, y sobre lo esencial del acto, por lo que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con el citado medio de convicción el suscrito Juez tiene por corroborado lo manifestado por los actores en su demanda, pues los testigos al declarar manifestaron: ambos conocer a sus presentantes, ********* dijo conocerlos desde febrero de dos mil nueve y ********* desde hace veinticuatro años; ambos testigos coincidieron en que el domicilio de sus presentantes es ********* del Fraccionamiento ********* de Nuevo Laredo, Tamaulipas; además dichos atestes coincidieron en referir que las medidas del del domicilio de su presentante son siete metros de frente por diecisiete metros de fondo; por su parte *********, cuando se le pregunto si sabia y le consta las colindancias del domicilio de sus presentantes, contesto que si, ********* al Norte y al Sur es una casa de *********, al Poniente ********* numero ********* y al Oriente colinda con *********; por su parte *********, cuando se le hizo esta misma pregunta, respondió que colinda con calle *********, al Sur con *********; Al oriente con ********* y al Poniente con el *********; ambos testigos coincidieron en manifestar que ******* y *******, se encuentran viviendo en el domicilio que mencionan desde el 23 de febrero de 2009 dijo ********* y como a principios de febrero de dos mil nueve dijo *********; además ********* refirió que el motivo por el que ******* y ******* se encuentran viviendo en el domicilio que menciona, es porque ellos compraron esa casa, que son vecinos de siempre; y ********* respondió que porque es su casa, que es la casa que adquirieron;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ambos testigos manifestaron que ***** y ***** no han dejado dejado de habitar el inmueble mencionado; así mismo, coincidieron en manifestar que no se ha interrumpido la posesión que sus presentantes tienen sobre el inmueble y que no que ninguna persona se ha opuesto a que sus presentantes habiten el domicilio mencionado; a la razón de su dicho ***** dijo que los conoce de hace muchos años, ya que son vecinos desde el dos mil nueve; por su parte ***** dijo que son sus amigos y sabe que ahí viven porque esa es su casa y es la casa que ellos adquirieron.

Anteriores testimoniales que al concatenarse con el demás material probatorio y en virtud de lo testificando se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues ambos testigos fueron coincidentes en referir que el domicilio de ***** y ***** , es ***** del Fraccionamiento ***** , de Nuevo Laredo, y que se encuentran viviendo en el domicilio mencionado desde el 23 de febrero de dos mil nueve, también cuando se les cuestionó si sabían y les constaba que alguna persona haya interrumpido la posesión que ***** y ***** , hayan tenido sobre el bien inmueble, mencionaron que no, por lo que, se tiene por acreditado con las testificales ya mencionadas lo concerniente a que la posesión que han tenido los actores sobre el inmueble ha sido **continua**, así mismo que ha sido **pacífica**, puesto a que los mismos mencionaron que el motivo por el cual los actores ***** y ***** se encuentran viviendo en el domicilio ya mencionado, porque ellos compraron esa casa, que son vecinos de siempre y porque es su casa, es la casa que adquirieron.

Así mismo, obra la **inspección judicial**, realizada el **ocho de agosto de dos mil veintitrés**, por la licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos adscrito al Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, en la cual una vez que se constituyó en el inmueble ubicado en calle ***** , entre las calles ***** y ***** , del Fraccionamiento ***** , en esta ciudad; diligencia en la que dio fe, que se trata de una casa habitación. Cuya superficie de terreno aproximada es de 119 metros cuadrados, ***** , y dicho inmueble cuenta con servicios de agua, luz eléctrica, teléfono. También en dicha diligencia se advierte que la

Secretaria de Acuerdos asentó que le manifestó la parte actora que ellos cuentan con la posesión del citado inmueble desde el **veintitrés de febrero del año dos mil nueve**, siempre ha sido continua, pacífica, pública y de buena fe; diligencia a la cual se anexaron 2 fotografías.

Anterior probanza que se le concede valor probatorio en base a lo establecido por los artículos 358, 360, 361, 392 y 407, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la cual se acredita la existencia del inmueble materia del presente juicio, así como que la parte actora se encuentra en posesión del mismo.

Desprendiéndose además de **la confesión tacita**, la cual el autorizado de la parte actora hace consistir en la falta de contestación de la demanda, por parte del demandado la persona moral *********, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero *********, División Fiduciaria, de los hechos números 1,2,3,4,5 y 6 de la demanda, al no suscitar explícitamente controversia alguna sobre los hechos de la misma; medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 306 y 392, del Código Adjetivo Civil.

Aunado a ello se ofreció la **instrumental de actuaciones**.- Que consiste en todas y cada una de las actuaciones que forme el expediente en cuanto favorezcan a la parte actora; probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Así mismo, la **presuncional**.- Que se hace consistir en todas las presunciones legales y humanas que se desprendan de todo lo actuado dentro del juicio, en cuanto favorezcan a los actores; medio de convicción que tiene valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículos 392 y 411 del Código Procesal Civil.

Por lo anterior, del material probatorio estudiado, y no habiendo prueba en contrario, se tiene por bien probada la **posesión en concepto de propietario, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe**, durante **catorce (14) años desde el veintitrés de febrero de dos mil nueve**, en concepto de propietario, pues así lo demuestran las documentales exhibidas, las inspecciones y el resultado de la prueba testimonial valoradas con antelación, y no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

habiendo sido probada en contrario mala fe alguna, ni interrupción, se advierte pública sin que prueba alguna lo contradiga.

De tal suerte que, se advierte que se encuentran debidamente acreditados los elementos de la acción intentada por la parte actor, los cuales son los siguientes:

a).- Que el actor cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión; y,

b).- Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio en concepto de propietarios, de manera **pública, pacífica, continua** y por cinco años si es de buena fe o diez si es de mala fe.

Ya que por cuanto hace al primero de ellos, se ha demostrado en el presente juicio que la causa generadora de la posesión del inmueble por parte de los ciudadanos ***** y ***** , lo fue con motivo del contrato de compraventa celebrado el día veintitrés de febrero de dos mil nueve, amparado bajo el instrumento número cinco mil ochocientos veintinueve, realizado por el licenciado ***** , Notario Público número ciento treinta y seis, en ejercicio en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, respecto al primer testimonio del **contrato de compra venta de veintitrés de febrero de dos mil nueve**, celebrado por la sociedad mercantil denominada **“*****”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, representada por su apoderada General la licenciada ***** , como vendedora y los señores ***** y ***** , como compradores, respecto al inmueble materia del presente juicio, mismo documento que ya fue valorado con anterioridad en la presente resolución y con el cual se tiene por acreditado como se ha hecho mención que la causa generadora de la posesión lo es con motivo de la celebración del contrato de compraventa ya descrito, acreditando entonces el primero de los elementos de la acción intentada.

Ahora bien, en lo que respecta a que la **posesión en concepto de propietarios** quedó acreditado con el contrato de compraventa ante descrito, del cual se desprende que el día veintitrés de febrero de dos mil nueve, los ciudadanos ***** y ***** , adquirieron el inmueble materia del presente juicio, a través del contrato de compraventa celebrado con la sociedad mercantil **“*****”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**,

siendo este contrato de compraventa la causa que generó la posesión del inmueble por parte de los actores en concepto de dueños puesto a que el título de propiedad al que se ha hecho alusión fue la causa generadora de la posesión y lo fue en concepto de propietarios; lo que se robustece con las documentales privadas consistentes en recibo del servicio de agua potable y alcantarillado, de servicio de telefonía, el estado de cuenta expedido por *****, así como el Boucher expedido por el *****, en los cuales obra domicilio de la parte actora el ubicado en *****; lo que se adminiculó con el testimonio que rindieron ante este Tribunal ***** y *****, las cuales ya fueron valoradas con antelación en la presente resolución y de las cuales se desprende que ***** refirió que el motivo por el que ***** y ***** se encuentran viviendo en el domicilio que menciono, es porque ellos compraron esa casa, que son vecinos de siempre; y ***** respondió que porque es su casa, que es la casa que adquirieron; de tal suerte que se tiene por acreditado con estos medios de convicción que los ciudadanos ***** y *****, se encuentran en posesión del inmueble materia del presente juicio en concepto de propietarios.

Además, con el **contrato de compra venta de veintitrés de febrero de dos mil nueve**, celebrado por la sociedad mercantil denominada “*****”, **Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, representada por su apoderada General la licenciada *****, como vendedora y los señores ***** y *****, como compradores se acredita también que **los actores**, comenzaron a poseer dicho inmueble **de buena fe**, pues los mismos cuentan con un título suficiente como lo es el contrato de compraventa ya referido, mismo que fue la causa generadora de la posesión.

Aunado a lo anterior, ha quedado acreditada la existencia de un justo título, como causa generadora de dicha posesión, por lo que, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de **forma pacífica**, sirviendo de apoyo la tesis de jurisprudencia con número de registro registro digital: 2015403; Instancia: Plenos de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III, página 1910; Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.

Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al

adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 515/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 22 de noviembre de 2019.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 98/2021 en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 13 de mayo de 2021.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de octubre de 2017 a las 10:37 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 de octubre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Lo anterior se robustece con las testimoniales a cargo de ***** y *****, quienes manifestaron ***** que el motivo por el que ***** y ***** se encuentran viviendo en el domicilio que menciono, es porque ellos compraron esa casa, que son vecinos de siempre; y ***** respondió que porque es su casa, que es la casa que adquirieron.

También ha quedado demostrado que la posesión ha sido de manera **pública**, tal y como se advierte de lo manifestado por los testigos ***** y *****, quienes dijeron la primera de los mencionados que la razón de su dicho es porque los conoce de hace muchos años, ya que son vecinas desde el dos mil nueve, y el segundo de los mencionados dijo que sos sus amigos y sabe que ahí viven porque esa es su casa y es la casa que ellos adquirieron; situación que fue corroborada con las documentales exhibidas por la actora consistentes en recibo del servicio de agua potable y alcantarillado, de servicio de telefonía, el estado de cuenta expedido



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por *****, así como el Boucher expedido por el *****, en los cuales obra domicilio de la parte actora el ubicado en *****, documentos a los que se les concedió valor probatorio en término de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y de los que se desprendió que se encuentra asentado en diversos documentos como domicilio de los actores el ubicado en ***** del Fraccionamiento *****, por lo que, dicha posesión ha sido pública.

Además, se encuentra acreditado que dicha posesión **es continua**, en virtud de lo manifestado por los testigos ***** y ***** , quienes dijeron la primera de ellas que ***** y ***** , se encuentran viviendo en el domicilio que mencionan desde el 23 de febrero de 2009; y el segundo de los testigos corrobora esto, ya que mencionó que como a principios de febrero de dos mil nueve; así mismo, dichos testigos dijeron que ***** y ***** no han dejado dejado de habitar el inmueble mencionado; así mismo, coincidieron en manifestar que no se ha interrumpido la posesión que sus presentantes tienen sobre el inmueble y que no, que ninguna persona se ha opuesto a que sus presentantes habiten el domicilio mencionado.

Lo anterior, se concatenó con la inspección judicial, realizada el **ocho de agosto de dos mil veintitrés** por la licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en la que se desprende que se constituyó en el inmueble ubicado en calle ***** , entre las calles ***** y ***** , del Fraccionamiento ***** , en esta ciudad; de la cual se advierte que describió sus medidas y colindancias, así como los servicios con los que cuenta el inmueble y también en dicha diligencia la Secretaria de Acuerdos asentó que le manifestó la parte actora que ellos cuentan con la posesión del citado inmueble desde el **veintitrés de febrero del año dos mil nueve**, siempre ha sido continua, pacífica, pública y de buena fe; probanza que ya fue valorada con anterioridad y con la que se acreditó la existencia del inmueble y que la posesión del mismo la tienen los actores ***** y ***** ,.

Por tanto con las testimoniales y la inspección ya referida, se encuentra acreditado que dicha posesión ha sido continua.

De tal suerte que es pertinente declarar **procedente** el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por los ciudadanos***** y ***** , en contra de ***** , así como en contra de la persona moral denominada “***** **Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ***** **S. de R.L. de C.V.**), como tercero llamado a juicio para que le pare perjuicio la presente sentencia; por lo que se declara que los ciudadanos***** y ***** , han estado en posesión durante **catorce (14) años desde el veintitrés de febrero de dos mil nueve**, en forma pública, pacífica, quieta y continua en calidad de propietarios, respecto del predio ubicado en:

***** , en esta ciudad, identificado como finca ***** , ubicada en el Municipio de Nuevo Laredo, terreno urbano, ***** , fraccionamiento ***** , superficie de terreno 119.00 metros cuadrados; con las medidas y colindancias: ***** .

Por lo que se declara, que ha operado la prescripción adquisitiva o usucapión, a favor de los mencionados accionantes ***** y ***** , y se han convertido por motivo de la prescripción, en propietarios de la superficie enclavada en el citado inmueble antes referido, en perjuicio de ***** .

Una vez firme esta sentencia, procédase a su protocolización ante Notario Público de la elección de los actores, e inscribáse ante el Registro Público de la Propiedad en el margen de deducciones de la escritura primordial de la demandada, propiedad que se encuentra inmatriculada bajo el número de **FINCA ***** , de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.**

Ahora bien, tomando en cuenta que la presente sentencia, son de las llamadas declarativas, y que las demandadas no obraron con temeridad ni mala fe, es por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 131 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se dice que no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que la actora deberá reportar las que hubiere erogado con motivo del presente juicio.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 4º, 40, 105, 112, 113, 114, 115, 130 y 468 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO:- Ha procedido el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por los ciudadanos ***** y ***** , en contra del ***** , así como en contra de la persona moral denominada “***** **Responsabilidad Limitada de Capital Variable**”, (antes ***** **S. de R.L. de C.V.**), como tercero llamado a juicio para que le pare perjuicio la presente sentencia.

SEGUNDO.- La parte actora justificó su acción. Las demandadas no se exceptionaron. En consecuencia:

TERCERO:- Se declara se declara, que ha operado la prescripción adquisitiva o usucapión, a favor de los mencionados accionantes ***** y ***** , y se han convertido por motivo de la prescripción, en propietarios del predio ubicado en:

***** , en esta ciudad, identificado como finca ***** , ubicada en el Municipio de Nuevo Laredo, terreno urbano, ***** , fraccionamiento ***** , superficie de terreno 119.00 metros cuadrados; con las medidas y colindancias: ***** .

Por lo que se declara, que ha operado la prescripción adquisitiva o usucapión, a favor de los mencionados accionantes ***** y ***** , y se han convertido por motivo de la prescripción, en propietarios de la superficie enclavada en el citado inmueble antes referido, en perjuicio de ***** .

CUARTO.- Una vez firme esta sentencia, procédase a su protocolización ante Notario Público de la elección de los actores, e inscribase ante el Registro Público de la Propiedad en el margen de deducciones de la escritura primordial de la demandada, propiedad que se encuentra inmatriculada bajo el número de **FINCA ******* , **de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.**

QUINTO:- Ahora bien, tomando en cuenta que la presente sentencia, son de las llamadas declarativas, y que las demandadas no obraron con temeridad ni mala fe, es por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 131 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se dice que no se hace especial

condena en costas judiciales, por lo que la actora deberá reportar las que hubiere erogado con motivo del presente juicio.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el ciudadano licenciado *****, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando la ciudadana Licenciada *****, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe. DOY FE

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo
Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.
Licenciado ***,**

C. Secretaria de Acuerdos.
Licenciada ***,**

- - Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día. Conste.-

L'ASB / L'ICC / JAUS

El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (181) dictada el (LUNES, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (14) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.