



Sentencia número: 04/2025

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (9) nueve días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

Visto para resolver el expediente **00882/2023**, relativo al juicio ordinario civil declaratorio de propiedad, promovido por el C. *********, en contra de los CC. *********.

Resultando.

Primero. Por escrito y anexos presentados ante la oficialía común de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado de Tamaulipas, el veintidós de septiembre del dos mil veintitrés, compareció el C. *********, a promover juicio ordinario civil declaratorio de propiedad, en contra de los CC. *********, reclamando las siguientes prestaciones:

PRIMERO: *La propiedad del inmueble Finca número 46309 de esta Ciudad Capital ubicada en calle Violeta entre las calles Morelos y Matamoros de la Colonia Héroes de Nacozari.*

SEGUNDO: *El pago de costas judiciales.*

Segundo. Correspondió conocer de tal demanda a este órgano jurisdiccional, misma que se admitió a trámite (previa prevención) mediante proveído de fecha trece de octubre del dos mil veintitrés, en el que se radicó con el número de expediente **00882/2023**, ordenándose el emplazamiento respectivo, el cual fue realizado a los demandados: al C. *********, en fecha siete de diciembre del dos mil veintitrés

de forma personal, y a la C. *****, en fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés, mediante exhorto y previa cita de espera.

Por escrito presentado el cinco de diciembre del dos mil veintitrés, compareció la demandada *****, emitiendo contestación a la demanda entablada en su contra, y con fecha cuatro de enero del dos mil veinticuatro, lo hizo el co-demandado *****, quienes opusieron las excepciones que consideraron oportunas, otorgándosele vista a la contraria, la cual replicó.

Posteriormente, en fecha dieciséis de febrero del dos mil veinticuatro, se abrió el periodo probatorio por el término de cuarenta días comunes para las partes, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar los medios de prueba que se llegaren a ofrecer.

Finalmente, y concluido el periodo probatorio y mediando alegatos de la parte actora, se citó a las partes para oír sentencia, a cuyo dictado se procede llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución



General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, lo anterior de conformidad con el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que los juicios declaratorios de propiedad se ventilarán en la vía ordinaria.

Tercero. Legitimación. La parte actora justifica su intervención en el procedimiento al comparecer por propio derecho; y el demandado *****, tiene legitimación pasiva al ser la persona que aparece como propietaria del bien a usucapir ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado; mientras que la C. *****, por ser quien enajenó el inmueble en favor del codemandado.

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda, la contestación de los demandados y réplica de la parte actora.

El actor manifestó que con fecha once de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, los señores *****, donaron a *****, el inmueble ubicado en calle Violeta número 241 entre las calles Morelos y Matamoros, de la Colonia Héroes

de Nacozari, de esta ciudad capital; y en fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y siete, la demandada ***** , le otorgó un poder notarial general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio con carácter irrevocable sobre el inmueble descrito, el cual no fue registrado y que a la actualidad ya no es registrable, y que el veinticuatro de agosto del dos mil trece, ***** , le vendió la propiedad al C. ***** , mediante contrato de compraventa.

Por su parte, la demandada ***** , al contestar la demanda, manifestó que son improcedente las prestaciones que se le reclaman, y por cuanto a los hechos, refirió que el hecho número uno, es cierto, y referente al hecho número dos, dijo es cierto, pero que ello no significa que le haya donado el bien inmueble de su propiedad, por que el poder se lo otorgó para que le cuidara el inmueble, debido a que ella se encontraba radicando en la Ciudad de San Luis potosí, y en cuanto a que el poder no se registró por no ser registrable, es incorrecto, debido a que si el fin era transmitir la propiedad, se hubiera seguido las reglas de la donación o inscripción del poder, siendo su argumento carente de sustento jurídico, siguiendo lo establecido por los artículos 2370, 2371, 2372, 2373 del código civil local; y el hecho número tres dijo que es verdad, por no tener ninguna razón que le impidiera la enajenación legal de su propiedad, tomando en consideración



que, si bien es cierto le otorgó a su hermano un poder, ello no indica que le hubiere transmitido un derecho de propiedad.

Por su lado, el C. *********, manifestó que son improcedentes e infundadas las prestaciones que se le reclaman, y en cuanto al hecho uno, es cierto, por que la codemandada es donataria del bien inmueble que constituye el antecedente de su título, al haberlo adquirido por compraventa, como se deduce de la escritura, y por lo que se refiere al hecho dos, dijo que no es un hecho propio, pero de la documental que acompaña a la demanda se advierte la existencia de un poder otorgado por la codemandada a favor del actor, sin embargo la codemandada realizó la compraventa en el año dos mil trece, y al ser un acto personalísimo queda sin efecto, en virtud de que el bien objeto del mandato ha salido del patrimonio del poderdante al transmitirle el dominio mediante la operación de compraventa, por lo cual no es vigente el poder al haber cumplido con el propósito de mandato que se le confió al actor conforme al artículo 1930 fracción V del Código Civil vigente en el Estado; y respecto del hecho número tres, es cierto que la codemandada enajenó el inmueble al ser la propietaria y tener el dominio del inmueble, como se deduce de la documental adjuntada por la actora y de la cual fue donada y con tal carácter realizó la compraventa conforme a derecho,

careciendo legitimación activa para demandarlo, al no acreditar el interés jurídico para accionar en la forma y términos que lo hace, además de no acreditar las circunstancias de lugar, tiempo y modo y si tiene o no la posesión, la causa generadora de la posesión, si es de buena o mala fe, y demás requisitos de ley, siendo improcedente e infundado el juicio promovido por el actor, por ser a quien le corresponde probar los elementos de la acción.

Quinto. La parte actora a fin de acreditar su acción ofreció y le fue admitido a trámite con citación de la parte contraria, el siguiente cúmulo probatorio.

1. Documental Pública.

Consistente en escritura privada, de fecha once de octubre del año mil novecientos ochenta y cuatro, que contiene donación que otorgan los CC. *********, en favor de la C. *********, respecto del predio urbano ubicado en calle 25 Violeta, entre las Avenidas Morelos y Matamoros, de la Colonia Héroes de Nacozari, de esta Ciudad, con superficie de 228.30 metros cuadrados, lote 2, manzana 1, sección A, medidas y colindancias: al Norte 12.16 metros lineales con Lote 2; al Sur 9.67 metros lineales con lote 3; al Este 20.50 metros lineales con calle Privada; al Oeste 20.00 metros lineales con calle Violeta (25).



2. Documental Privada.

Consistente en copia certificada del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio con carácter de irrevocable, de fecha quince de mayo del año mil novecientos noventa y siete, otorgado por la C. *****, en favor del C. *****, confeccionada ante la fe de la Licenciada *****, adscrita a la Notaría Pública número 187, cuyo titular lo es el Licenciado *****, en ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, respecto del inmueble materia del presente juicio, conforme al artículo 1890 del Código Civil local.

3. Documental Pública.

Consistente en copia certificada de la escritura número 886, volumen 24, folio número 13, de fecha veinticuatro de agosto del dos mil trece, confeccionada ante fe del Licenciado *****, adscrito a la Notaria Pública número 6, por licencia de su titular, la Licenciada María Guadalupe Soto Reyes, en ejercicio en este primer distrito judicial, que contiene contrato de compraventa que celebran la señora *****, -vendedora- y el señor *****, -comprador-, respecto del inmueble materia del presente litigio.

4. Documental Pública.

Consistente en copia autenticada del RAC 1845/2021, expedida por la Agencia del Ministerio Público de

Procedimiento Penal Acusatorio y Oral, Unidad de Tramitación Masiva de casos, de la Fiscalía General de Justicia del Estado de Tamaulipas, que contiene querella presentada por el Lic. *****, apoderado legal del ofendido *****, en contra de *****, por el delito de despojo de cosas inmuebles.

Ahora bien, por su parte, la demandada *****, al contestar la demanda opuso las siguientes excepciones:

- *Falta de acción y derecho para demandar el juicio declaratorio de propiedad.*
- *Falta de acción y derecho para demandar el pago de gastos y costas.*

A fin de justificar las mismas ofertó las probanzas siguientes:

1. Confesional.

A cargo del C. *****, misma que tuvo verificativo el día diecinueve de abril del dos mil veinticuatro, de la siguiente forma:

1.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SE LE EXTENDIÓ UN PODER EN CALIDAD DE HERMANO.
R. NO.

2.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL PODER SE LE EXTENDIÓ PARA QUE ESTUVIERA AL CUIDADO DE UN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE SU HERMANA *****.
R. NO.

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SU HERMANA *****, RESIDE EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ. **R. SI.**

4.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SE LE EXTENDIÓ EL PODER, PARA QUE REALIZARA LOS TRÁMITES DE PAGO DE IMPUESTOS, RECIBOS DE AGUA. **R. NO.**



5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE RECIBÍA EL DINERO QUE SE ENVIABA PARA EL PAGO DE LOS SERVICIOS. **R. NO.**

6.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL MANDATO LE FUE CONFERIDO PARA EL CUIDADO DEL BIEN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE VIOLETA NÚMERO 241 EN CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS. **R. NO.**

2. Declaración de Parte.

A cargo *********, la cual tuvo verificativo en fecha diecinueve de abril del dos mil veinticuatro, al tenor siguiente:

1.-QUE DIGA EL DECLARANTE, SI SABE Y LE CONSTA, CONOCE USTED A LA SEÑORA *********. **R. SI LA CONOZCO.**

2.-QUE DIGA EL DECLARANTE QUE RELACIÓN DE PARENTESCO LE UNE A LA SEÑORA *********. **R. HERMANOS.**

3.-QUE DIGA EL DECLARANTE, PORQUE CAUSA LE EXTENDIÓ UN PODER LA SEÑORA *********. **R. EN EL PODER HAY UNA NOTA DE ***** DIRIGIDA A *******, DONDE ELLA DICE QUE ME ENTREGA EL PODER Y QUE YA NO LE TENGO QUE RENDIR CUENTAS DEL EJERCICIO DE ESE PODER, PORQUE ELLA YA RECIBIÓ LA CONTRAPRESTACIÓN, YO CREO QUE ESA ES LA RAZÓN.

4.-QUE DIGA EL DECLARANTE, TIENE CONOCIMIENTO DONDE RADICA LA SEÑORA *********. **R. SOLO QUE VIVE EN SAN LUIS POTOSÍ, EL ABOGADO LA LOCALIZÓ PORQUE EN UN EXPEDIENTE ESTÁ SU DOMICILIO, LA DIRECCIÓN ESTA EN EL EXPEDIENTE RAC /1845 DEL DOS MIL VEINTIUNO, QUE ESTÁ DENTRO DE ESTE EXPEDIENTE.**

5.-QUE DIGA EL DECLARANTE, LA SEÑORA MARTHA FLORES SÁNCHEZ CARRILLO, LE EXTENDIÓ UN PODER PARA QUE CUIDARA EL SOLAR DE SU PROPIEDAD. **R. NO.**

6.-QUE DIGA EL DECLARANTE, EL MANDATO QUE SE LE OTORGÓ FUE PARA QUE ESTUVIERA AL CUIDADO DE LOS PAGOS DE IMPUESTOS, RECIBOS DE AGUA. **R. NO.**

7.-QUE DIGA EL DECLARANTE, EL PODER QUE SE LE OTORGÓ PARA QUE ESTUVIERA AL CUIDADO DEL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE SU HERMANA *********. CALIFICADA DE NO LEGAL POR SER IMPRECISA.

8.-QUE DIGA EL DECLARANTE, LA SEÑORA MARTHA FLORA SÁNCHEZ, LE ENCOMENDÓ EL CUIDADO DEL SOLAR DE SU PROPIEDAD UBICADO EN CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS. **R. NO, EN NINGUNA PARTE DEL PODER APARECEN ESAS LIMITACIONES O NOTAS.**

Probanzas a las que se concede valor probatorio conforme al los numerales 319, 392 y 393 de la ley del proceder civil local.

3. Documental Pública.

Consistente en copia certificada de la escritura número 886, volumen número 24, folio número 13, de fecha veinticuatro de agosto del dos mil trece, respecto del inmueble del presente litigio, que se encuentra agregada a los autos por el actor, hecha suya por el demandado de que se trata, atendiendo al principio procesal de adquisición probatoria.

A la que se otorga valor probatorio, de acuerdo a lo señalado por los numerales 397 y 402 del código adjetivo civil.

4. Presuncional legal y Humana.

A la cual se reconoce valor probatorio conforme a lo mandado por el artículo 411 del código adjetivo civil.

Por su lado, el C. *********, opuso las siguientes excepciones y defensas:

- *Falta de acción y derecho para demandar.*
- *Falta de requisitos esenciales de la declaratoria de propiedad de un bien inmueble.*
- *Las que se deriven de la contestación de demanda.*

Y a fin de justificar las mismas ofertó las probanzas siguientes:

1. Instrumental de Actuaciones.

2. Presuncional Legal y Humana.



Mismas que merecen valor probatorio conforme a lo estipulado por el artículo 411 del código adjetivo civil.

Sexto. Estudio. Así y para una mejor comprensión del caso a estudio, huelga recurrir en primer plano al texto normativo de los dispositivos legales 721 y 729 de la legislación sustantiva civil para el Estado, los cuales disponen:

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

ARTÍCULO 729.- “La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”

En esa tesitura, tomando en cuenta el anterior marco legal referencial, se dice que para la procedencia de la acción de usucapión o prescripción positiva, la parte actora se encuentra obligada a acreditar los siguientes elementos:

- a). Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la causa generadora de la posesión; y,
- b). Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica y continua por más de cinco años.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia con número de registro 162032 de la Novena Época, localizable en el

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, la cual establece:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos [998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora](#). El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), **siempre deberá probar la causa generadora de la posesión**. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Elementos que por constituir condiciones o requisitos especiales, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Luego entonces, se estima la comprobación del justo título para poseer el bien a usucapir, sí y sólo sí, se ilustra la causa



generadora de la posesión; tal cuestión en el caso de la especie, resultó injustificada; en efecto, lo anterior así se estima, toda vez que del texto del escrito inicial de demanda, concretamente en su segundo elemento fáctico, el actor narra los hechos, manifestando lo siguiente: *“En fecha 15 de mayo de 1997 la C. ***** le otorga al suscrito un poder notarial general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio con carácter de irrevocable sobre el inmueble que se menciona en el punto anterior cuyo poder nunca fue registrado y que en la actualidad ya no es registrable.”.*

Ahora bien, sentado lo anterior, conforme a la expresión de hechos manifestada por la actora en su demanda, el estudio de las probanzas ofertadas y defensa de la parte demandada hecha valer, se colige que el ejercicio de la presente acción resulta infundada.

Toda vez que de lo vertido - que procesalmente se traduce en una confesión expresa por parte del enjuiciante, y que por ende se pondera conforme al último tramo normativo del ordinal 393, de la Ley del Proceder Civil local -, es de fácil inferencia que el justo título con el que pretende justificar su posesión, lo es en realidad un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio con

carácter de irrevocable, que le fue otorgado por *****, que no fue registrado y que en la actualidad ya no es registrable.

En efecto, adverso a lo sostenido por el actor, el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio con carácter de irrevocable que le fue conferido por la C. *****, en fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y siete, aun conteniendo la expresión de irrevocable, el mismo resulta ineficaz para transferirle posesión y dominio respecto del bien ubicado en calle Violeta (25), entre Avenida Morelos y Avenida Matamoros, de la Colonia Héroes de Nacozari, de esta Ciudad, ya que la atribución pura y dura que se desprende en su favor del supra dicho poder, de acuerdo con su naturaleza, lo es únicamente en los términos del artículo 1890 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, con la limitación de que lo usará exclusivamente respecto del inmueble y construcción en él edificadas, pero en beneficio de terceros, y no de sí mismo, lo cual desde luego no comprende la prerrogativa de usarlo y disfrutarlo a título personal de poseedor o de dueño, como quiere hacerlo ver; por ende, es inexacto que con el obsequio del poder comentado, la demandada ***** se haya desprendido (en provecho del actor) del dominio jurídicamente entendido que se arroga sobre el bien de su propiedad, respecto del cual debe decirse que mantiene con



toda su fuerza el triple derecho positivado en el ordinal 743, del código civil vigente en la entidad, ya que se reitera de manera enfática que lo transmitido por dicha demandada con el pluricitado poder, lo fue un acto de representación (y no de dominio propiamente dicho en beneficio del enjuiciante), para que el C. *********, en su nombre - y no en su beneficio personal - hiciera valer frente a terceros, el acto de dominio de que hubiere necesidad o de realizar toda clase de gestiones a fin de defenderlo o administrarlo; ya que no debe perderse de vista que en ordinario, la esencia y utilidad de todo mandato lo es para deducirlo frente a terceros, como se sigue de la recta intelección del artículo 1890, del código civil local, sino se está ante la presencia de un contrato consigo mismo; lo cual no significa que tal poder sea traduzca en un acto trasmisorio del carácter de dueño en provecho del autor del juicio, sino simplemente de una representación para que a nombre y cuenta de la C. *********, ejerciera actos de dominio y administrativos aun, frente a terceros, lo que se corrobora con el criterio emitido por su productor técnico cuyo rubro, texto y síntesis informa:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 185712
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s):
Civil Tesis: I.8o.C.232 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Octubre de 2002, página 1403 Tipo: Aislada
MANDATO, CONTRATO DE. ES DE ESTRICTA INTERPRETACIÓN.
Examinando los artículos 2546, 2553, 2554, 2562 y 2583 del Código Civil para el Distrito Federal, y atento la naturaleza y fines del mandato, debe considerarse que como el mandatario obra en virtud y sólo por

virtud del poder que el mandante le ha conferido, su ejecución tiene necesariamente que circunscribirse a los límites señalados por el mandante, toda vez que en caso contrario no habría representación, sino que los actos ejecutados por el mandatario vendrían en realidad a constituir un abuso o exceso en sus funciones. De ahí que la interpretación del mandato ha de ser siempre restrictiva, sin que, por tanto, pueda ampliarse a casos distintos de los comprendidos en su texto, porque de otro modo no se daría la sustitución real y efectiva de la voluntad del representado por las declaraciones de su representante, sino que vendría a ser éste el que impusiese su voluntad al representado, quedando así desnaturalizado el contrato. Es verdad, y así se deduce incluso del texto del artículo 2563 del propio Código Civil, que no obstante la naturaleza e índole restrictiva del mandato, en su ejecución puede el mandatario verificar algunos actos conexos, aunque no estén especificados en el poder, pues de acuerdo con dicho precepto, en lo no previsto y prescrito expresamente por el mandante, deberá el mandatario consultarle siempre que lo permita la naturaleza del negocio, y si no fuere posible la consulta o estuviere el mandatario autorizado para obrar a su arbitrio, hará lo que la prudencia dicte, cuidando del negocio como propio. Pero una cosa es que el mandatario goce de cierta libertad de acción ante situaciones imprevistas o circunstancias desconocidas, respecto de las cuales resulte razonable estimar que el propio mandante habría dado su aprobación, por ser acordes con el objeto del mandato, y otra, muy distinta, la ejecución de actos diferentes en su esencia a aquellos para los que se facultó al apoderado.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 655/2001. Autobuses Estrella Blanca, S.A. de C.V. 10 de diciembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: Patricia Villa Rodríguez.

Bajo ese talante, es por demás inconcuso que el referido bien raíz, nunca dejó de pertenecer al dominio legal de la demandada ***** , tan es así que realizó contrato de compraventa en favor de ***** , en fecha veinticuatro de agosto de dos mil trece; y es que, como se ha venido destacando, con el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio obsequiado a favor del accionante, a éste, sólo le fue transmitida la representación del poderdante, para que a su nombre y cuenta ejerciera



actos de dominio y otros de administración, mas bajo ningún precio debe entenderse que con el mismo se le delegó la posesión y menos aun el dominio de la cosa a título personal y de dueño.

Bajo tales consideraciones deberá declararse infundada la acción de prescripción adquisitiva promovida por *********, en contra de *********, **al no haberse acreditado el elemento de la acción desdoblada, consistente en el justo título o causa generadora de su posesión, deviniendo así la indemostración**, resultando innecesario el estudio de los demás elementos, así como el estudio de las excepciones y defensas opuestas por los demandados.

Razones que adicionalmente se ven reflejadas en el diverso criterio subtitulado:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 188142
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: II.3o.C. J/2 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581 Tipo: Jurisprudencia **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho

adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.



Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio, en virtud de que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, previamente a la denuncia de contradicción de tesis, se apartó del criterio divergente y adoptó uno nuevo coincidente con el Tercer Tribunal Colegiado de la misma materia y circuito.

En ese contexto, y atento al deficiente planteamiento de la acción - en tanto lo inexistente de una causa generadora de la posesión (contrato informal de compraventa, donación, etc), cabe precisar que a ningún sentido práctico conduciría el estudio de las excepciones opuestas, pues el resultado final de esta sentencia no mutaría.

Por último, es dable condenar a la parte demandante al pago de gastos y costas en favor de los C.C. *********, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 108, 109, 112 fracción IV y 113, del código adjetivo civil vigente en la entidad, **se resuelve:**

Primero. Por las razones y motivos esgrimidos en el considerando propositivo de este fallo jurisdiccional, se declara de improcedente por infundada la acción declaratoria de propiedad o usucapión, incoada por *****, en contra de los C.C. *****.

Segundo. Se condena a *****, al pago de gastos y costas en favor de los demandados, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

L'RGC/L'AMM/L'MAM

Exp.00882/2023

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.

La Licenciada MARÍA ISABEL ARGÜELLES MARTÍNEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (04/2025) dictada el (JUEVES, 9 DE ENERO DE 2025) por el JUEZ, constante de (22) 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.