JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO **********
S E N T E N C I A

SENTENCIA NÚMERO (***)

****

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 13-trece días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.- -

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial número ********** relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** promovido por ** en contra de **, y;- **R E S U L T A N D O**:- - - - - - - - - - - - - - - - **PRIMERO:-** Mediante escrito recibido en fecha 30-treinta de mayo del 2017-dos mil diecisiete, compareció ante éste juzgado ** promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** en contra de ** demandando las siguientes prestaciones: - -

A).- Que por sentencia Judicial se declare que ha operado a nuestro favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** para adquirir un inmueble de terreno urbano ubicado en la Calle *** de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de ****** **m2**

****

(**********)
con las siguientes medidas y colindancias: (SIC...)

B).- Y como consecuencia de lo anterior, la Sentencia Ejecutoriada que declare procedente la Acción de Prescripción se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Estado para que sirva de título de propiedad, respecto al inmueble que se menciona en el inciso que antecede.

C).- Los gastos y costas judiciales a que haya lugar con motivo de la tramitación de la presente demanda.

- - - Se fundó para ello en los conceptos de hechos y de derecho que estimó aplicables al caso y adjunto a su demanda las documentales que considero conducentes a la demostración de sus pretensiones.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - **SEGUNDO:-** Este juzgado por auto de fecha 01-primero de Junio del año en curso, tuvo a ********** ***** promoviendo en la **VÍA ORDINARIA CIVIL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** en contra de ********** ********** de quien reclama los conceptos ya transcritos, sobre los hechos que describe en la demanda inicial.- Encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, así también se admitió la demanda en cuanto a derecho proceda, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se corriera traslado a la parte demandada, en su domicilio señalado, emplazándolos para que dentro del término de **diez días** produzca su contestación si a sus interes conviniera. Así mismo, se le tuvo señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, y autorizando en los términos que menciono

a los profesionistas que indicó.- Consta en autos que en fecha 19-diecinueve de Junio del año en cita, el C. Actuario Adscrito a este Quinto Distrito Judicial en el Estado, llevó a cabo el emplazamiento ordenado en autos a la parte reo, con los resultados que obran en la diligencia que para tal efecto se levantara.- Por ocurso de fecha 03-tres de Julio del año en comento, se tuvo a la parte reo produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra en los términos que refiere en su ocurso de mérito, y oponiendo las excepciones que indica.- De igual manera señalando domicilio que menciona para oír y recibir notificaciones, autorizando para tales efectos a los profesionistas que indica.- Mediante ocurso del 09-nueve de Agosto del multicitado año, se ordenó abrir el presente juicio a Pruebas por el término de cuarenta días, dividido en dos periodos de veinte días cada uno, el primero para ofertar probanzas y el segundo para desahogarlas, cuyo cómputo sería levantado por el Secretario de Acuerdos de este Juzgado.- Mediante acuerdo del 11-once de Septiembre del año en comento, se tuvo a la parte actora ofertando las probanzas de su intención.- Finalmente y mediante proveído del 20-veinte de Octubre del año que transcurre, se citó a las partes del presente Juicio para efectos de oír sentencia, en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- -

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

- - - **PRIMERO.- (COMPETENCIA).-** Este juzgado es competente para conocer y decidir sobre el presente juicio

de conformidad en lo establecido por los artículos 172, 173, 185, 192 fracción II y, 195 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- - - - - - - - - - - - - - - - **SEGUNDO:-** (**PLANTEAMIENTO DE LA LITIS**).- Dispone el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: "**ARTICULO 619.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la Vía Ordinaria."- - - - - - - - - - - -

- - - En el presente caso comparece *** promoviendo en la **VÍA ORDINARIA CIVIL JUICIO SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** reclamando de las demandadas las prestaciones que se describen en el Resultando Primero de este fallo, basándose para ello en los siguientes hechos:- -

1.- Los suscritos *** en fecha ******************, adquirimos la posesión en concepto de dueño y propietario, mediante Compra Venta, que celebramos con ************************* de un inmueble de terreno urbano ubicado en la Calle ** de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de **
********) con las siguientes medidas y colindancias: (SIC....)

Como antecedente de la razón legal por la cual esta demanda se endereza en contra de

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO **********
S E N T E N C I A

****
anteriormente denominada ********** lo es quien aparece como propietario del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, tal y como lo acredito con la escritura y Certificado Informativo expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, Oficina Reynosa, mismo que nos permitimos acompañar a la presente demanda, y continuando con dichos antecedentes quien nos vendiera el citado inmueble o sea ********** con anterioridad le adquirió el mismo a la ahora demandada como trabajador de dicha para estatal, inmueble que liquido en su totalidad tal y como consta en el documento que el expidiera el contador del Distrito Reynosa de **********, mismo que me permito acompañar en copia certificada, y que nos fuera entregado cuando le adquirimos el citado terreno a ********** quien además nos manifestó en esa ocasión que no había tramitado las escrituras públicas ante notario de dicha compra venta, pero ante las autoridades municipales como es Catastro el inmueble estaba dado de alta a nombre de él y nos mostró el recibo predial, y nosotros con ese recibo seguimos pagando lo relativo a dicho impuesto predial a nombre de ********** todo ello se puede corroborar en dicha dependencia con los informes que se soliciten en la etapa de pruebas correspondiente; quiero aclarar como información que a la fecha ********** ya falleció, esto lo manifestó porque podría presentarlo como testigo si él viviera.

2.- Ahora bien la acción de prescripción o usucapión del inmueble motivo de esta controversia, sustentaba en nuestra posesión, se contempla en los siguientes artículos:

El artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, a la letra dice: (SIC...)

Y a fin de cumplir con lo dispuesto por el artículo antes transcrito, el suscrito he reunido los referidos y establezco lo siguiente:

I.- El concepto de propietario y disfrutada como tal.

Requisito éste que se justifica por parte del suscrito, pues en el punto que antecede, he descrito de manera fehaciente y justifico que el inmueble a prescribir, lo adquirí en concepto de propietario, mediante una Compra venta que celebrara con el señor ********** como lo señalo en el punto 1 de hechos de esta demanda.

II.- Pacífica.

Este requisito también se demostrará durante la etapa procesal correspondiente, puesto que el suscrito desde la adquisición de dicho inmueble, el día **********, fecha en que tomé posesión material del inmueble motivo de esta acción, habiendo sido de manera pacífica pues no fue a consecuencia de ningún hecho ilícito o por medio de violencia sino, que lo fue a razón del acto jurídico que refiero en el punto que antecede.

III.- Continua.

SENTENCIA

La posesión material del inmueble a usucapir lo ha sido continua desde el día **********, en que lo adquirí como lo he establecido en líneas anteriores, sin que se haya interrumpido la misma hasta la fecha.

IV.- Pública.

Este requisito también se encuentra satisfecho en razón de que siempre me he ostentado en forma pública como propietario del citado inmueble en base a la posesión que ejerce sobre el mismo; además, como lo he reiterado y acredito con las documentales que exhibo y que menciono en la presente demanda, me permito exhibir diversos recibos de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que comprenden diversas fechas ********** y que acompaño como anexos. (SIC....)

Además se cumple cabalmente con lo dispuesto por el artículo 730 del Código Civil vigente en el Estado, el cual en su fracción primera dice: "Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

Fracción I.- En cinco años, cuando se poseen de buen fe".... (SIC...)

3.- Y toda vez que el artículo 736 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas establece: (SIC...)

La presente acción y demanda de prescripción positiva se interpone en contra del señor ********** por aparecer éste como propietario del bien inmueble motivo de la presente demanda, ante el Registro Público de la Propiedad (SIC...)

4.- Es por esa razón que acudo en esta vía legal, para ejercitar acción de Prescripción Positiva, a efecto de que por sentencia Judicial se declare que la prescripción se ha consumado, y que he adquirido por ende la propiedad del inmueble descrito en el inciso A) de mis prestaciones, mandándose inscribir dicha sentencia para que sirva como título de propiedad al suscrito poseedor de conformidad con lo que establece el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado.

- - - La parte reo ********** produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para tal efecto, manifestando que:- -

Por medio del presente escrito se da contestación AD CAUTELAM a la demanda presentada en contra de ********** negando desde este momento que el fallecido ********** haya laborado a su servicio, en vista de que ********** no había nacido a la Luz en la fecha en que el fallecido le fue expedida por ********** la supuesta constancia de no adeudo del inmueble materia de la presente controversia y que data del **********, ya que dicho Organismo actualmente

Empresa Productiva Subsidiaria fue creado a través de la Ley Orgánica de ********** y Organismo Subsidiarios publicado en el Diario Oficial de la Federación el **********, en tal sentido, es que se niega que la actora tenga acción y derecho para demandar como lo hace a dicha demandada **********.

Ahora bien, por cuanto hace al reclamo en contra de ********** y que se hace consistir en las prestaciones contenidas en el capítulo correspondiente, al efecto se niega que la parte actora tenga acción y derecho alguno para demandar como lo hace, al resultar improcedente las prestaciones consistentes en: PRESTACIONES. A).- (SIC...)

En efecto, se niega acción y derecho de la parte actora para el reclamo de esta prestación en virtud de que si bien ********** expidió a favor del C. ********** ficha *****, constancia de no adeudo de la Casa habitación que se localiza en el Lote no. *** de la Colonia ********** en Reynosa, Tamaulipas, también lo es que, ********** celebro con el ********** un FIDEICOMISO quien al adquirir la calidad de enajenante y Fiduciario, será en todo caso quien responda de las prestaciones reclamas por los actores.(SIC....)

HECHOS.

1.- El primer párrafo de hechos 1 ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio.

Respecto al segundo párrafo, únicamente es cierto la expedición de la Constancia número ********** de fecha **********, efectuada por la Contaduría Distrito Reynosa de ********** por el que hace constar el no adeudo de la **********.

2.- Respecto al hecho 2 se NIEGA CATEGÓRICAMENTE además que prácticamente este hecho tiene matiz de constituir una prestación no propiamente un hecho, por ello también se niega, pues en el capítulo de prestaciones se dio contestación a cada una de ellas. No obstante, debe señalarse que, como ya se señaló en la contestación a la prestación A) no sustenta en que dispositivo legal debe sustentarse la prescripción positiva (Usucapión) la cual se niega sea aplicable al caso concreto, toda vez que el mismo tiene como objeto la declaración a favor de los reclamantes para adquirir la propiedad del inmueble que reclama, (SIC....)

3.- Este hecho ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio, ya que la acción se ejerce en contra del C. **********, persona esta que carece de nexo contractual con mis representadas.

4.- Este hecho ni se afirma ni se niega. Sin embargo, se niega que ese H. Juzgado se encuentre en posibilidad legal de ordenar la inscripción que pretende la parte actora, hasta en tanto no acredite la legal procedencia de su acción, tomando en cuenta que

SENTENCIA

el inmueble que pretende inscribir a su favor, si bien se encuentra gravada a favor de ******************, existe un Fideicomiso celebrado con ** *************************)(SIC....)

EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Por así convenir a los intereses de mi mandante, hago valer las siguientes:

I.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- De la parte actora para pretender de mis mandantes la prestación que hace valer en el capítulo respectivo de la demanda, por las razones y argumentos vertidos a lo largo de este escrito de contestación a la demanda.

II.- SINE ACTIONE AGIS, la cual se opone, negando todos y cada uno de los hechos narrados por la actora y que pretende imputarle a mi mandante, por lo que se le arroja la correspondiente carga de la prueba. (SIC....)

III.- Se hacen valer las excepciones y defensas expresamente consignadas en el cuerpo de esta contestación y las que se deriven de la detallada controversia formulada al capítulo de prestaciones, hechos y derecho formulada en este escrito contestatorio.

- - - **TERCERO.- (MATERIAL PROBATORIO).-** Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: "**ARTÍCULO 273.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos".- -

- - - Ahora bien, la parte actora a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción, ofreció de su intención las siguientes pruebas: **1)**.- **DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la copia certificada por la Dirección de la Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en Reynosa, Tamaulipas del VOLUMEN *, *******, NÚMERO *************, de fecha

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO **********
S E N T E N C I A

********** pasada ante la fe del Licenciado **********, Notario Público Número ** con ejercicio en esta Ciudad y que contiene CONTRATO DE COMPRA VENTA celebrado por ********** y entre otros **********; **2).- DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la copia certificada por el Licenciado **********, Notario Público número *** con ejercicio en esta Ciudad de LA CONSTANCIA expedida por el Contador Distrito Reynosa de ********** en fecha **********, mediante la cual hace constar que ********** no tiene adeudo de la casa habitación ubicada en el Lote no. *** de la Colonia **********; **3).- DOCUMENTALES PRIVADAS,** consistentes en las copias certificadas por el Licenciado **********, Notario Público número *** con ejercicio en esta Ciudad de los ********** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de Reynosa, Tamaulipas a nombre de **********; **4).- DOCUMENTAL PRIVADA,** consistentes en la copia certificada por el Licenciado **********, Notario Público número *** con ejercicio en esta Ciudad del CONTRATO DE COMPRA VENTA celebrado en fecha ********** por **********

****

SENTENCIA

como Vendedor y ***** ****** ***** Y ********** como Compradores; **5).- DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en LA CERTIFICACIÓN DE REGISTRACIÓN expedida por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha **********; **6).- DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en el MANIFIESTO DE PROPIEDAD RAÍZ URBANA con número de cuenta ***** expedida a nombre de ********** por la Tesorería General del Estado, Oficina Fiscal de esta Ciudad, de fecha 31 de Octubre de 1956.- Probanzas a las cuales se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 324, 325, 330, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- **7).- DOCUMENTALES PRIVADAS,** consistente en los 02-DOS RECIBOS expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a nombre de **********; **8).- DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en 01-UN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIO DE AGUA Y DRENAJE expedido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Reynosa con número de Contrato ********* a nombre de **********. Probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio en atención a los artículos 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, en atención a que si bien es cierto fueron exhibidas en copias simples, las mismas se encuentran concatenas con las diversas documentales exhibidas y valoradas en autos; **9).- TESTIMONIAL;** misma que corrió a cargo de los testigos **********

***************, misma que se desahogara el día **, al tenor del interrogatorio que para tal efecto se ofertara, quienes manifestaron lo que se encuentra asentado en el Acta que para tal efecto se levantara, misma que se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase. Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno al tenor de lo que disponen los artículos 362, 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que los testigos contestaron las preguntas sin dudas ni reticencias, coincidiendo en lo esencial de sus respuestas, sin coacción ni violencia.- **10).- CONFESIONAL EXPRESA** la que hace consistir en la CONFESIÓN EXPRESA vertida por la parte demandada ****************** Y ****************************** en el sentido de aceptar su representada ****************** fue quien expidió en favor de *********************** la Constancia de fecha ********************; **11).- CONFESIONAL EXPRESA** la que hace consistir en la CONFESIÓN EXPRESA vertida por la parte demandada Representante Legal de ****************** Y ****************************** en el sentido de que reconoce expresamente que es ****************** quien tiene gravado a su favor el inmueble a usucapir motivo de la presente acción. Probanzas a las cuales se les concede valor probatorio al tenor de lo que disponen los artículos 306 y 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; **12).- INFORME DE TERCERO,** que la hace **

SENTENCIA

consistir en el Informe que debiera rendir el Director de Catastro Municipal de esta Ciudad, en los términos que se solicitan, mismo que consta en autos por proveído de fecha **********, se rindiera en los términos solicitados.- Probanza a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 382 y 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; **13).- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA,** que la hace consistir en la que derive de la Ley y de las que se desprendan de lo actuado en cuanto favorezca a sus intereses. Probanza a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 385, 386 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- La parte reo no ofertó probanzas de su intención.- - - - - - - **CUARTO:-** Ahora bien, es procedente entrar al estudio de la acción intentada, aun cuando no exista oposición, en atención de que tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva, conforme de desprende una un interpretación sistemática del articulo 227 del Código de Procedimiento Civiles vigente en el Estado. Sirve de sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la jurisprudencia numero VI.3o.C. J/36 que a la letra dice: - -

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL

ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: **"ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA."**, pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.“**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**. Amparo directo ***/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores. Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo. Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.-

- - - De los numerales 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dimana que, quien ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y las

SENTENCIA

condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos ante 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, y si resulta procedente la acción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas en el Registro Público. Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos que integran la presente acción son: **a).- La posesión del inmueble que se persigue; b).- Que la posesión reúna el tiempo y condiciones exigidas por el código Civil para adquirirlos por prescripción; c).- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.-** - En la especie comparecen ********** ***** en la presente **VÍA ORDINARIA CIVIL** promoviendo **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** en contra de ********** ********** respecto del bien inmueble ubicado en la ********** ********** de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de ****** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO **********
S E N T E N C I A

****
****
****
****
****
********** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - - - - - - - - - Por principio de cuenta cabe destacar que en un juicio de usucapión, es menester que el actor revele la causa originadora de la posesión 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, y siendo que la parte actora expresa en su demanda que entro en posesión del inmueble materia de la litis, en virtud del CONTRATO PRIVADO INFORMAL DE COMPRAVENTA que realizara ********** con el accionante en fecha **********, quien adquirió a su vez dicho bien raíz, por medio de un crédito concedido por la parte demandada **********, predio el cual se encuentra a su nombre y a efecto de acreditar lo anterior se exhibe el Certificado de Registración expedido en fecha ********** por el Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, en la que se hace constar que ********** es propietario del
****

SENTENCIA

bien inmueble identificado en líneas anteriores; documentales a las que se les concedió valor conforme lo señalan los numerales 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; por lo que queda demostrado que el terreno motivo de este litigio fue adquirido primeramente por ********** (vendedor) con la ahora demandada mediante el crédito otorgado por su favor, quien a su vez realizara la Compra Venta Informal a la actora, como lo manifiesta en su escrito inicial de demanda desde el ********** **********, corroborado por el dicho de los testigos presentados a juicio, quienes al contestar la pregunta 12 con coincidentes en manifestar que la fecha en que adquirieron el bien ********** lo es desde el **********, probanza que se le concedió valor al tenor del artículos 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, luego entonces, se tiene demostrado la causa originada y la posesión aludida, por ende **el primer elemento** de la acción en estudio.- Respecto **al segundo de elementos**, relativo a que la posesión del demandante, reúna el tiempo y condiciones exigidas por nuestro ordenamiento Civil para adquirir el bien por usucapión, tenemos que los actores expresan que lo viene poseyendo desde el ********** **********, sin que lo anterior haya sido desvirtuado por la demandada, esto es que el actor posee

el bien inmueble descrito en este fallo, y esta ha sido disfrutada en calidad de dueño, de forma pacífica, continúa, pública e ininterrumpidamente, cumpliendo con ello con las modalidades que se requieren para usucapir que prevé el articulo 729 del Código de Civil vigente en el Estado, así como por el dicho de los propios testigos, al señalar al contestar las preguntas número 15 y 16 el primero que le consta que desde que lo compraron en el año **** se encuentran en posesión material del inmueble y que la forma en que ha sido la posesión es desde que ellos han estado viviendo en esa casa desde siempre sin ningún problema y el segundo de los testigos expresa a las mismas preguntas que le consta que desde el año **** se encuentran en posesión material del inmueble y que la forma en que han tenido dicha posesión ha sido sin ningún problema, no ha tenido ningún problema que ella sepa, probanza a la cual se e concediera valor probatorio al tenor de lo que dispone el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; y siendo que entraron en posesión como se dijo, a razón del Contrato Informal de Compra venta que celebrara con **********, quien se ostentaba como poseedor de dicho predio, por lo que se puede observar que desde esa época a la presentación de la demanda que lo fue el **********, ha transcurrido en exceso el término legal de cinco años requerido por el artículo 730 del citado ordenamiento, considerando que la posesión es de buena fe, en virtud de

****

SENTENCIA

haber sido adquirida a título de compraventa, ya que si bien es cierto como ya se dijo la compraventa consta en Contrato Informal, también lo es que no se requiere por el tiempo de posesión que se acredite la compraventa mediante Título Justo, en virtud de tener la posesión por mas de VEINTE AÑOS, por consiguiente, se cumple con **el segundo de los elemento** de la presente acción, sirviendo como ilustración la siguiente Tesis que a la letra dice: "**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ALCANCE DE LA JURISPRUDENCIA DE RUBRO "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).**". Como se advierte de la interpretación de los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, efectuada en la jurisprudencia en cita, publicada con la clave 1a./J. 19/2007 en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, abril de 2007, página 312, cuando se ejerce la acción de prescripción positiva con sustento en una posesión que se ha prolongado por más de veinte años, no es necesario demostrar la existencia de justo título ni la causa generadora de la posesión; empero del mismo criterio se colige que la posesión debe ser civil, esto es a título de dueño y por más de veinte años, lo cual evidencia la necesidad de que sí se revele la causa generadora de la posesión y el momento en

que se empezó a poseer en concepto de dueño, aun cuando no se tenga la carga de acreditar la existencia del acto jurídico que la originó, porque solamente de esa manera el Juez está en aptitud de conocer la naturaleza de la posesión y el momento en que ésta nació, para así poder saber que el origen de la posesión fue a través de un acto que por su naturaleza da al actor la calidad de poseedor civil, que tuvo un origen pacífico o que en ese momento desapareció la violencia y que no es una posesión precaria o delictuosa, en resumen, apta para prescribir, máxime que en ocasiones se aduce que se entró a poseer a título derivado, pero que con el transcurso del tiempo se convirtió esa posesión en originaria, lo que revela la necesidad de precisar el acto jurídico que hizo mutar o cambiar la naturaleza de aquella posesión." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. XVI.2o.C.30 C. Amparo directo 139/2007. María Piedad Rojas López. 22 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Arredondo Elías. Secretario: Salvador Álvarez Villanueva. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVI, Julio de 2007. Pág. 2676. Tesis Aislada.- Por otra parte, con el CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN expedido por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha ********************, se acredita que la acción se interpone en contra del propietario del inmueble cuya prescripción se ejercita, toda vez que esta aparece en el

****

SENTENCIA

Registro Público de la Propiedad y del Comercio como propietaria del bien que se persigue, por ende, **el tercer elemento** de la acción en estudio, referente a que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.- Y si bien es cierto la parte reo al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra opuso como excepciones la de FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO de la parte actora para la pretensión de sus prestaciones, por las razones y argumentos vertidos a lo largo del escrito de contestación a la demanda.- Una vez que ha sido analizada la excepción en comento se le dice a la parte reo que la misma es improcedente, en atención a que no es clara en precisar los agravios que dice le causa la presente demanda interpuesta en su contra, en atención a que no es suficiente interponer excepciones sino precisar los motivos por los cuales dice la causan agravios la demanda que se interpusiera en su contra, aunado a lo anterior, no se acredita la misma de igual manera en atención a que no ofertó probanza alguna que sirviera para desvirtuar lo aseverado por la parte actora, por lo que no es suficiente oponer excepciones, sino acreditar las mismas.- Así como se interpuso la excepción de SINE ACTIONE AGIS, la cual se opone negando todos y cada uno de los hechos narrados por la actora y que pretende imputarle a su mandante, excepción misma que corre con la suerte de la anterior, al declararla infundada, en atención a que como ha quedado de manifiesto, en en ningún momento la parte

reo acredita sus excepciones con probanza alguna, que sirvan para desvirtuar lo aseverado por la parte actora, y si por el contrario los accionantes justificaron su acción con probanzas bastantes que sirvieran para acreditar su acción, por lo que se DECLARAN INFUNDADAS LAS EXCEPCIONES opuestas por la parte reo, en atención a los argumentos vertidos con anterioridad.- **QUINTO:-** En corolario de lo dirimido en el fallo que antecede, **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** entablada en el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por ********** ***** en contra de ********** ********** en virtud de haber acreditado la actora los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no justificó sus excepciones y defensas opuestas al producir contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, dado los argumentos vertidos en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia; Se declara que ********** ***** han adquirido por usucapión la propiedad consistente en un bien inmueble ubicado en la ********** ********** en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de ****** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **********

SENTENCIA

****
****
****
***********************.- Dicho Inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado bajo el número de FINCA ****** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- De igual manera se ordena la cancelación de las Inscripciones correspondientes del bien inmueble materia del presente litigio ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado, que se encuentran asentadas de la FINCA ****** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas , para lo cual deberá girarse atento oficio a dicha Institución a fin de que proceda a realizar las cancelaciones respectivas.- Dado lo anterior y una vez que se declare ejecutoriada la presente sentencia, expídase a la parte actora copias certificadas de este fallo a efecto de que se realice la protocolización ante el Notario Público que designen e inscríbase ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, conforme lo establece el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado.- Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo que disponen los artículos 105 fracción III, 112, 113, 115, 118, 462, 464, 469 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:- -**R E S U E L V E**:- - - - - - - - - - - - - - - **PRIMERO.- SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** entablada

en el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por ** en contra de ** en virtud de haber acreditado la actora los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no justificó sus excepciones y defensas opuestas al producir contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, dado los argumentos vertidos en el cuerpo del presente fallo, por lo que se le declaro en rebeldía, en consecuencia;- **SEGUNDO:-** Se declara que ** han adquirido por usucapión la propiedad consistente en un bien inmueble ubicado en la *** en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de ****** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***.- Dicho Inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado bajo el número de FINCA ****** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - - **TERCERO:-** De igual manera se ordena la cancelación de las Inscripciones correspondientes del bien inmueble materia del presente

****

SENTENCIA

litigio ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado, que se encuentran asentadas de la FINCA ****** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas , para lo cual deberá girarse atento oficio a dicha Institución a fin de que proceda a realizar las cancelaciones respectivas.-.- - - - -

CUARTO:- Dado lo anterior y una vez que se declare ejecutoriada la presente sentencia, expídase a la parte actora copias certificadas de este fallo a efecto de que se realice la protocolización ante el Notario Público que designen e inscríbase ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.- -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado ******************, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado ******************, quien autoriza.- **DOY FE**.- - - - - - - - - - - - - - -

C. JUEZ **C. SECRETARIO DE ACUERDOS**

- - - En seguida se publicó la Sentencia en la lista del día.- 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.

La presente versión pública fue aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2018 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de enero del mismo año.