

número *****, ubicada en *****;

*d).- Que por resolución judicial se ordene la cancelación a nombre de la demandada C. *****, en el registro publico de la propiedad y del comercio del predio urbano identificado como finca número *****, ubicada en *****; e).- El pago de los gastos y costas judiciales en caso de oposición.-----*

----- Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que por su orden expresa.-----

----- **SEGUNDO:-** Por auto de fecha tres de marzo del año en curso, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado a la demandada, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurra al local que ocupa este Tribunal a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses así conviniere, hecho que se cumplimentó según constancias que corren agregadas en autos del presente Juicio.-----

----- **TERCERO:-** Mediante auto de fecha dieciocho de mayo del año en curso, se tuvo a la demandada C. *****, dando contestación a la demanda instaurada en su contra y oponiendo las excepciones que consideró aplicables al caso. Por auto de fecha veinticuatro de mayo del año en curso se ordenó abrir el juicio a prueba, y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, mediante auto de fecha dieciséis de agosto del año en curso se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual hoy se dicta al tenor de lo siguiente:-----



----- **CONSIDERANDO** -----

----- **PRIMERO:- Competencia.-** Este Tribunal es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo establecido por los artículos, 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas 172, 179, 185, 192 fracción II, 195 fracción III, 462 al 469 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado-----

----- **SEGUNDO:- Procedencia de la vía.-** La vía intentada es la correcta, de conformidad con el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la acción intentada no tiene señalada una tramitación especial.-----

----- **TERCERO.- Fijación de la litis.-** En el presente caso, ha comparecido el C. ***** , en su Carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la C. ***** , promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIÓN, en contra de la C. ***** , de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el resultando primero de este fallo, fundando su pretensión en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos en el presente fallo.-----

----- Por su parte, como ya se dijo, la demandada dio contestación a la demanda, oponiendo las excepciones y defensas que consideró aplicables al caso concreto, con lo que quedó fijada la litis.-----

----- Expuesto lo anterior, se procede al análisis y valoración del caudal probatorio que obra en autos, analizando primeramente el de la parte actora.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consiste en la certificación de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciséis, expedida por el *****.-----

----- Documental que obra en autos a fojas de la 8 a la 9 y al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como publicas, con la cual se acredita que la C. ***** , tiene registrado a su nombre ante dicha dependencia, el bien inmueble motivo del presente juicio, consistente en finca número ***** , ubicada en ***** , mismo que se encuentra libre de gravamen.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el Contrato de Compraventa de fecha ***** , celebrado entre el C. ***** y la C. ***** , el primero en su carácter de vendedor y la segunda como compradora, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.-----

----- Documental que obra en autos a fojas de la 10 a la 12 y a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la demandada reconoció en su contestación a la demanda que su extinto esposo el C. ***** sí celebró dicho contrato con la actora ante la presencia del Comisariado; por lo tanto, con dicha documental se acredita que en fecha ***** , la C.



***** , adquirió del C. ***** mediante contrato de compraventa el inmueble urbano ubicado en ***** , identificado *****

***** , y que la cantidad que pago la C. ***** por dicho predio lo fue la cantidad de \$ *****

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la constancia de fecha ***** , expedida por el *****

----- Documental que obra agregada a los autos a foja 13 y a la cual no se le concede valor probatorio, en virtud de que lo establecido en dicha constancia no puede ser cierto, dado que en la fecha de expedición de este documento el inmueble motivo del presente juicio, aún no se encontraba registrado a favor del extinto ***** ante el Instituto Registral y Catastral, por lo que no podía tener el número de finca que se refiere en dicha constancia, dado que el título de propiedad del extinto ***** fue inscrito en dicha dependencia hasta el día ***** . Además, en el contrato de compraventa, el cual obra en autos a foja 10 del presente expediente, no se estableció que se celebró ante la presencia del ***** , ni se aprecia su nombre y firma como constancia de dicha circunstancia.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el título de propiedad número ***** de fecha ***** ,

expedido por el ***** , *****

a favor del extinto *****.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 14 y a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como publicas, por lo tanto, con la misma se acredita que el extinto ***** , fue el propietario del bien inmueble motivo del presente juicio.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consiste en la certificación de fecha ***** , expedida por el *****.----

----- Documental que obra en autos a foja 15 y a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como publicas, con la cual se acredita que el inmueble motivo del presente juicio se encontraba registrado a nombre del extinto ***** , ante el *****.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el manifiesto de propiedad urbana número ***** , de fecha veinticinco de abril del año dos mil doce, expedido por el Jefe del Departamento de Catastro de este Municipio.-----

----- Documental que obra en autos a foja 16 y a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como publicas, con la cual se acredita que el bien inmueble motivo del presente juicio, consistente en finca número ***** , ubicada en *****



*****, se encontraba registrado a nombre del extinto
*****, ante el Departamento de Catastro de este Municipio.----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el recibo oficial
número*****, expedido en fecha *****,
por la Tesorería del Municipio de El Mante, Tamaulipas, por concepto
de pago de manifiesto de propiedad urbana número *****.-----

----- Documental que obra en autos a foja 17 y a la cual se le concede
valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de
Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas
como publicas, con la cual se acredita el pago que realizó la actora por
la expedición del manifiesto de propiedad urbana número *****.-----

----- **DOCUMENTALES PUBLICAS.-** Consistentes en cinco recibos
de pago del impuesto predial, expedidos por la Tesorería del Municipio
de El Mante, Tamaulipas.-----

----- Documentales que obran en autos a fojas 18 a la 20 y a las
cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con el
artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser
de aquellas consideradas como publicas, con las cuales se acreditan
los pagos que realizó la actora por concepto de impuesto predial del
predio motivo del presente juicio, correspondientes a los años
*****, lo que se considera así, en virtud de que
dichos recibos obran en poder la parte actora, pues fue esta quien los
ofreció como pruebas de su intención.-----

----- Ahora bien, no pasa desapercibido para quien esto juzga, que
todas estas documentales fueron objetadas por la parte demandada en
su escrito de contestación a la demanda, señalando que las objeta

porque las mismas son insuficientes para acreditar la acción.- Objeción que deviene improcedente, en virtud de que la parte demandada no preciso en que consistía esta, es decir no dijo el motivo o causa por el cual considera que son insuficientes las documentales ofrecidas por la parte actora para acreditar su acción, carga procesal que le correspondía de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que establece que para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta si no que debe indicarse con precisión el motivo o causa, y demostrarlo; por lo tanto, ante tal incumplimiento, se declara improcedente la objeción planteada por la parte demandada.-----

----- **CONFESIONAL.-** A cargo de la demandada C. ***** , al tenor del pliego de posiciones que exhibiera la parte actora, probanza que se desahogo en fecha once de julio del año en curso y que obra en autos a fojas de la 104 a la 106.-----

----- Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que el inmueble al que se refirió la demandada en el hecho número uno de su contestación a la demanda, lo es el ubicado en ***** , con los siguientes datos de registro: ***** , ubicada en



*****.---

--- **CONFESIONAL EXPRESA.**- Consistente en la manifestación hecha por la C. *****, en su escrito de contestación a la demandada, en donde al dar respuesta al hecho número uno de la demanda, reconoció que ***** vendió el inmueble motivo del presente juicio a la actora.-----

----- Medio de prueba al cual se le concede valor probatorio pleno a la luz de los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor por ser realizada al momento de producir contestación a la demanda, con la cual se acredita que demandada reconoce que su extinto esposo ***** vendió el inmueble motivo del presente juicio a la actora.-----

----- **TESTIMONIAL.**- A cargo de las C.C. *****, probanza que se desahogó en fecha doce de julio del año en curso.-----

----- Medio de prueba al que no se le concede valor probatorio en juicio, en virtud que de las declaraciones vertidas por la testigo C. *****, se advierte que dicha persona no señaló de manera suficiente las circunstancias de lugar, tiempo y forma en que se enteró de lo que atestiguo, es decir no dio una explicación lógica y razonada de la forma en que conoció los hechos sobre los que declaró, pues nada dijo de como se enteró que la actora celebró un contrato de compraventa con el señor *****, respecto del inmueble motivo del presente juicio, y que la actora pago por dicho bien la cantidad de *****.-----

----- Además, con independencia de lo anterior, este testimonio también carece de valor probatorio en juicio, en virtud de que el testigo es parcial; dado que al dar contestación a la pregunta de idoneidad número catorce, respondió que sí le gustaría que ganara el presente juicio la C. ***** , por lo que ante dicha expresión se evidencia que su declaración la hizo con el animo de favorecer a la actora.-----

----- Por cuanto hace al testimonio de la C. ***** , resulta insuficiente por si solo para dar valor a la prueba, dado que en términos de lo dispuesto por el artículo 409, Fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para que la prueba testimonial tenga valor se requiere, entre otras cosas, que “los testigos” convengan en lo esencial del acto que refieren, de lo que se puede advertir que se requiere el dicho de dos o más personas, lo que no acontece en el presente asunto.-----

----- **Por su parte, la demandada ofreció los siguientes medios de convicción.**-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia certificada expedida por el ***** , con sede en esta ciudad, de la Escritura Pública número ***** , relativa a la protocolización del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** .-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 56 a la 66 y al cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, por lo tanto,



con la misma se acredita que la demandada C. ***** , es propietaria del inmueble motivo del presente juicio.-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consiste en la certificación de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciséis, expedida por el ***** , la cual fue exhibida por la parte actora. Prueba que ya fue debidamente valorada en esta sentencia, otorgándole pleno valor probatorio por las razones expuestas con anterioridad en esta sentencia.-----

----- **INFORME DE AUTORIDAD.-** Que estaría a cargo de la Juez de Primera Instancia de lo Familiar de este Séptimo Distrito Judicial, probanza que no se desahogó en autos por causas imputables a su oferente, dado que solo obra constancia de que este recibió el oficio que se encuentra dirigido a la autoridad requerida, empero no obra el acuse de recibido por parte de dicha autoridad.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** Consistente en todas la actuaciones del presente expediente en cuanto favorezcan a la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.-----

----- **Análisis de las excepciones de Falta de Legitimación Activa y Excepción de Obscuridad en la demanda, planteadas por la demandada C. ***** .**-----

----- Conforme a lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, debe procederse a resolver en primer término las excepciones de Falta de Legitimación Activa y de Obscuridad en la demanda opuestas por la C. ***** , en su escrito de contestación de demanda, por ser de aquellas que no

destruyen la acción, por lo que de ser procedentes, este Juzgado debe abstenerse de entrar al fondo del asunto y dejar a salvo los derechos de la actora.-----

----- Por cuanto hace a la excepción de Falta de Legitimación Activa, tenemos que la demandada opone la citada excepción, en virtud de que refiere que la parte actora no tiene legitimación para demandarla, pues señala que no justifica lo dispuesto por los artículos 40, 41 y 50 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, porque ejercita una acción que la ley no le concede, ni le otorga derecho, que no ha sufrido perjuicio alguno por parte de la demandada, ni ninguna afectación de hecho o de derecho que esta le hubiere ocasionado, que no celebraron ningún contrato, que para ejercitar una acción debe de existir un perjuicio o una afectación para que la ley le otorgue el derecho a demandar.- Esta excepción se declara improcedente, pues contrario a lo sostenido por la demandada, la parte actora sí se encuentra legitima activamente en la causa para ejercitar la acción que intenta, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 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 Publico de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; siendo que en el caso concreto la parte actora promueve la acción de prescripción, por virtud de que refiere que ha poseído el bien inmueble motivo del presente juicio, por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley para



adquirirlo por prescripción, situación que la legitima para intentar el presente juicio, y por su parte, también la demandada se encuentra legitimada pasivamente en la causa para responder del cumplimiento de la obligación que se le demanda, por ser esta la que aparece en el Instituto Registral y Catastral del Estado, como propietaria del inmueble en litigio, según se advierte de la certificación expedida por dicho instituto, que obra en autos visible a fojas de la 8 a la 9 del presente expediente, sin que sea necesario como lo refiere la demanda la existencia previa de una relación jurídica entre ambas partes, como lo sería un contrato de compraventa, pues dicha circunstancia no la prevé el precepto legal transcrito.-----

----- **Excepción de obscuridad en la demanda.**- Esta excepción se declara improcedente, dado que la obscuridad de la demanda consiste en que ésta se encuentre redactada en términos confusos, o que no se precisen detalladamente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, de tal manera que impidan al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funde, y por consecuencia, no pueda preparar debidamente su contestación y ofrecer las pruebas que versan precisamente sobre tales hechos, por lo que no basta excepcionarse atribuyendo obscuridad a la demanda, si no que es necesario señalar cuáles son los aspectos en qué falta claridad y las omisiones en que la actora haya incurrido, lo que en el caso concreto no acontece con lo expresado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda, pues opone esta excepción, en virtud de que refiere la actora se abstuvo de señalar en su demanda que fue ella quien dio motivo para que la demandada produjera

contestación a la demanda sin que tuviera obligación para ello, situación que no implica que la demanda sea obscura, si no que se trata en su caso de falta de legitimación pasiva en la causa, por aducir la demandada que no se encuentra obligada legalmente para dar contestación a la demanda, sin embargo dicha circunstancia deviene improcedente, pues como se dijo con anterioridad en esta sentencia la demandada se encuentre legitimada pasivamente en la causa, para responder de la obligación que le reclama la parte actora, por ser la propietaria del bien inmueble que la actora pretende adquirir por prescripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- En consecuencia, al resultar improcedentes estas excepciones planteadas por la demandada, se procede al estudio del fondo del asunto.-----

----- **CUARTO:- Análisis de procedencia y fundamento de la acción.**-----

----- En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- Disponen los artículos 694, 695, 696, 721, 729, 730, 736, del Código Civil del Estado de Tamaulipas, que: 694 que es poseedor de buena fe: **I.-** El que entra en la posesión en virtud de un justo título; **II.-** El que ignora los vicios de su título; o **III.-** El que ignora que su título es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas



fracciones de este artículo”; 695 que se llama justo título: I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente; II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate; 696 Entiéndase por título la causa generadora de la posesión; “721 que la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley; 729 que la posesión necesaria para usucapir debe ser: I Adquirida y disfrutada en concepto de propietario, II pacífica, III continua, IV pública; 730 que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: I en cinco años, cuando se posee de buena fe; II en cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III en diez años cuando se posee de mala fe; 736 que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.-----

----- **Elementos de la acción.-** Establecido lo anterior, tenemos que para la procedencia de la usucapión o prescripción positiva, es menester la conjunción de los siguientes requisitos a saber:-----

----- **a).-** Que el accionante cuente con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la

materia del mismo.-----

----- b).- Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por cinco años si es de buena fe o diez si es de mala fe.¹-----

----- El **primero** de los elementos en estudio, se encuentra debidamente acreditado en autos, pues el actor cuenta con justo título para poseer el inmueble motivo del presente juicio, lo que acreditó con el contrato privado de compraventa de fecha ***** , que celebró con el propietario anterior del inmueble el extinto ***** , documental que obra agregada a los autos y a la cual se le concediera valor probatorio pleno, por las razones expuestas con anterioridad en esta sentencia.-----

----- Ahora bien, dicha documental se considera que es un justo título, en virtud de que conforme a lo dispuesto por el artículo 695 del Código Civil del Estado, se llama justo título, aquel que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente, así como también el que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate; siendo que en el caso concreto, con el contrato de compraventa que celebrara la actora con el anterior propietario del inmueble el extinto ***** , se transfirió a la C. ***** el dominio y el derecho real sobre el bien inmueble motivo del presente

¹**USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.** Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la origina, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si solo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 49112002. Isabel Perez Garcia. 13 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raul Armando Pal/ares Valdez. Secretaria; Gloria Margarita Romero Velazquez. Pagina: 1287 Tesis: VI.20.C.315 C Tesis Aislada. Materia(s): Civil Vease: Semanario Judicial de la Federacion y su Gaceta, Novena Epoca, Torno I, junio de 1995. pagina 374, tesis VI. 20. JIB, de rubro: ·USUCACION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SENALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA (LEG/SLAC/ON DEL ESTADO DE PUEBLA).·



juicio, pues la naturaleza de dicho contrato es el transmitir el dominio de un bien.-----

----- Además, con esta documental, la actora C. ***** , demostró también la causa generadora de su posesión, por haber entrado a poseer el inmueble en litigio por virtud del contrato de compraventa que celebrara con el señor ***** .-----

----- Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia cuyo rubro y texto a la letra dice:-----

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO. Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de

la posesión originaria. Época: Novena; Registro: 189280;
Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia;
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIV, Julio de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J.
40/2001 Página: 320

----- b).- En cuanto al **segundo** de los elementos de la acción, también se encuentra plenamente acreditado en autos, dado que con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha ***** , que celebró la parte actora con el propietario anterior del inmueble el extinto ***** , se acredita que esta posee el inmueble en litigio a nombre propio, debido a que su posesión no es derivada, si no que es originaria por adquirirla en concepto de propietaria de quien entonces fuera el propietario del inmueble en litigio, y con esta misma documental se justifica que su posesión ha sido **pacífica**, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 716 del Código Civil del Estado, la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia, situación que acontece con la posesión que tiene la parte actora, debido a que entró a poseer el predio en litigio por virtud de dicho contrato de compraventa que celebrara con el anterior propietario del inmueble.-----

----- De igual forma, la posesión que tiene la C. ***** ha sido **continua**, dado que la demandada reconoció en su escrito de contestación a la demanda, que su extinto esposo el señor ***** celebró con la actora el contrato



privado de compraventa de fecha ***** ,
(contrato que fuera el motivo por el que dijo la C.
***** haber entrado a poseer el predio en litigio),
y también la demandada reconoció en dicho escrito que la parte actora
se encuentra actualmente en posesión del predio en disputa, dado que
en dicho escrito al dar contestación a la prestaciones reclamadas por la
parte actora señaló lo siguiente: *“b.- ...toda vez que como ya lo he
señalado y especificado en la prestación anterior, dicha persona no
tiene ningún derecho legal sobre mi legítima propiedad, ya que lo que
tiene dicha persona es una posesión indebida..; así como también en
dicho escrito de contestación a la demanda señaló lo siguiente: “...4.-
...Se menciona esto en razón de que mi poderdante jamás ha vendido
el bien inmueble que se encuentra en poder de la ahora actora.....”;*
confesiones con pleno valor probatorio a la luz de los artículos 306 y
393 del Código de Procedimientos Civiles, por haberse realizado al
momento de contestar la demanda, por lo que con la misma se acredita
plenamente que la actora se encuentra en posesión del inmueble en
litigio desde el día en que celebró el contrato privado de compraventa
en mención, que lo fue el ***** , hasta la
actualidad, es decir que su posesión ha sido continua.-----
----- De igual manera se acredita que ha transcurrido el plazo previsto
en la ley para que la parte actora pueda adquirir por prescripción el
inmueble en litigio, pues esta alego que su posesión es de buena fé, y
que entró a poseer el predio en litigio con justo título, que lo fue el
contrato privado de compraventa que celebrara en fecha
***** con el anterior propietario el señor

*****; por lo tanto, conforme a lo dispuesto por el artículo 730, fracción I del Código Civil del Estado, la parte actora debe de acreditar que se encuentra en posesión desde hace cinco años, situación que también acredita, pues desde el día en que entro a poseer el bien inmueble que lo fue el ***** , a la fecha de la presentación de su demanda que lo fue el día dos de marzo del año en curso, transcurrió en exceso el plazo previsto en la ley para que la parte pueda adquirir por usucapión el inmueble en litigio, pues en dicho periodo transcurrieron ocho años trece días.-----

----- Así, al reunirse los elementos de la acción, toca entrar al estudio de las demás excepciones opuestas por la demandada en su escrito de contestación a la demanda.-----

----- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.-** Que la hace consistir la demandada en que la parte actora carece de acción y derecho para demandarle el presente juicio, porque no existe causa ni motivo para procedencia del mismo.- Esta excepción se declara improcedente, pues contrario a lo sostenido por la demandada, la parte actora no carece de acción y derecho para demandarla, dado que como se dijo con anterioridad en esta sentencia, la parte actora se encuentra legitima activamente en la causa para ejercitar la acción que intenta, porque de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 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 Publico



de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; siendo que en el caso concreto la parte actora promueve la acción de prescripción, por virtud de que refiere que ha poseído el bien inmueble motivo del presente juicio, por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley para adquirirlo por prescripción, situación que la legitima para intentar el presente juicio, y por su parte, también la demandada se encuentra legitimada pasivamente en la causa para responder del cumplimiento de la obligación que se le demanda, por ser esta la que aparece en el Instituto Registral y Catastral del Estado, como propietaria del inmueble en litigio, según se advierte de la certificación expedida por dicho instituto, que obra en autos visibles a fojas de la 8 a la 9 del presente expediente.-----

----- **EXCEPCIÓN SINE ACCIONES AGIS.-** Esta excepción deviene improcedente, dado que la misma consiste en que la parte actora debe acreditar los elementos constitutivos de su acción, situación que se encuentra acreditada en autos, por los motivos dichos con anterioridad en esta sentencia.-----

----- **EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.-** Que la hace consistir la demandada en que la parte actora relata en su demanda hechos falsos, omitiendo y ocultando hechos verdaderos a sabiendas de que tiene pleno conocimiento de que no es verdadera ni adecuada su acción, porque no se da los extremos que exige la ley.- Esta excepción deviene improcedente, pues la demandada no justifica con medio de prueba alguno que la actora se conduzca con falsedades ante esta Autoridad, además, contrario a lo sostenido por la

demandada la parte actora acreditó en el presente juicio los requisitos previstos en la ley para la procedencia de su acción.-----

----- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE CONDICIÓN.-** Que la hace consistir en que la parte actora no anexó, ni agregó a su demanda algún documento con el cual justifique la procedencia del derecho legitimado que dice tiene sobre el inmueble que le reclama a la demandada.- Esta excepción deviene improcedente, dado como se ha dicho con anterioridad en esta sentencia, la parte actora tiene legitimación activa en la causa, debido a que refiere que ha poseído el bien inmueble motivo del presente juicio, por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley para adquirirlo por prescripción, situación que la legitima para intentar el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y por su parte también la demandada se encuentra legitimada pasivamente en la causa para responder del cumplimiento de la obligación que se le demanda, por ser esta la que aparece en el Instituto Registral y Catastral del Estado, como propietaria del inmueble en litigio, según se advierte de la certificación expedida por dicho instituto, que adjuntara la parte actora a su demanda y que obra en autos visibles a fojas de la 8 a la 9 del presente expediente.-----

----- Asimismo, la demandada se opone a la acción intentada por la parte actora, en virtud de que refiere que la venta que realizó su extinto esposo ***** a la C. ***** respecto del bien inmueble motivo del presente juicio se encuentra afectada de nulidad, por virtud de que refiere que dicho bien pertenecía a la sociedad conyugal que tenia con el de cujus y que en ningún momento



dio su consentimiento para dicha venta.- Esta oposición deviene improcedente, pues contrario a lo sostenido por la demandada, el bien inmueble motivo del presente juicio perteneció única y exclusivamente al extinto ***** y no formó parte de la sociedad conyugal que aduce, en virtud de que del título de propiedad que obra en autos visible a foja 14 del presente expediente, se advierte que el extinto ***** adquirió el inmueble por donación, dado que el acto jurídico mediante el cual se transmitió dicho inmueble se adecua a lo dispuesto por el artículo 1658 del Código Civil del Estado, pues mediante dicho acto una persona transmite a otra, gratuitamente, una parte de sus bienes, ya que no se advierte contraprestación alguna a cargo de quien recibe ese bien, por lo que el mismo no forma parte de la sociedad conyugal que tenía con su esposa la C. ***** , ya que conforme a lo dispuesto por la fracción III del diverso numeral 173 del Código en consulta, son propios de cada cónyuge, entre otros, los bienes que durante la sociedad adquieran por donación de cualquier especie.-----

----- Lo anterior tomando en consideración que resultan aplicables al caso concreto las disposiciones que rigen al derecho común, pues de lo dispuesto por la Ley Agraria en vigor, en su título tercero, capítulo II, sección cuarta, que comprenden los artículos 63 a 69, relativos a las tierras del asentamiento humano, se infiere que una vez consolidado el derecho de propiedad respecto de un solar de la zona de urbanización del ejido, el mismo queda fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, pues en su artículo 69 establece que la propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior

y que los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común, que para tal efecto los títulos de propiedad se inscribirán en el Registro Publico de la Propiedad de la entidad correspondiente, lo que en el caso acontece, ya que el titulo que ampara el bien objeto de la controversia cuenta con tal inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número de finca ***** , según se lee de las certificaciones que obran agregadas a los autos a fojas de la 8 a la 9, y foja 15 expedidas por el Director de dicho Instituto, y por tanto, todo lo relativo a dicho inmueble se rige por el derecho común.-----

----- Además, aun y cuando el acto jurídico que contiene el titulo de propiedad se rigiera por el derecho Agrario, el bien objeto de la contienda no forma parte de la sociedad conyugal, pues esta es una figura jurídica del derecho común que no es aplicable a la materia Agraria, en la cual los derechos inherentes a los bienes inmuebles se rigen por la calidad de ejidatario, es decir, el dueño exclusivo de los mismos es quien detenta tal calidad, la cual prevalece sobre la sociedad conyugal, por lo que éste puede disponer libremente de su derecho a esos bienes.-----

----- Sirve de apoyo a lo anterior por analogía la siguiente tesis aislada cuyo rubro y texto a la letra dicen:-----

SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE DERECHOS AGRARIOS, PREVALECE SOBRE EL RÉGIMEN CIVIL DE SOCIEDAD CONYUGAL. El artículo 17 de la Ley Agraria prevé que el ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederlo en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a esa calidad. Por otra parte, de acuerdo con la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

jurisprudencia 2a./J. 11/2000 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, febrero de 2000, página 231, de rubro: "SUCESIÓN DE DERECHOS AGRARIOS, LA ULTIMA VOLUNTAD DEL EJIDATARIO FORMULADA EN EL TESTAMENTO NOTARIAL ES SUCEPTIBLE DE REVOCAR O MODIFICAR LA LISTA DE SUCESIÓN INSCRITA EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL HECHA CON ANTERIORIDAD.", el ejidatario puede revocar o modificar esa designación mediante testamento notarial. Así, la designación que a título de heredero universal realiza el ejidatario respecto de sus bienes mediante testamento público a favor de un tercero, incluyendo sus derechos agrarios, no se ve limitada por el reclamo de la cónyuge supérstite en su derecho al cincuenta por ciento de los bienes de la sociedad conyugal, porque en materia agraria, a diferencia de la legislación civil, rige el principio de indivisibilidad de la parcela y de los derechos inherentes a la calidad de ejidatario. Consecuentemente, la voluntad del de cujus formalizada ante fedatario público, por ejemplo, al designar a un tercero como heredero universal de sus bienes, prevalece sobre el régimen de sociedad conyugal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO. Novena Epoca; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXII, Diciembre de 2010; Tesis: II.2.A47 A; Pagina: 1831; Número de Registro: 163262; Tesis Aislada; Materia(s): Administrativa

----- Máxime porque el artículo 68 de la Ley Agraria en vigor, establece que los solares **serán propiedad plena** de sus titulares, luego entonces, si en el titulo de propiedad del inmueble motivo del presente juicio, que obra en autos a foja 14, únicamente aparece como titular el ***** , se estima que únicamente dicha persona tenia derechos de propiedad sobre ese inmueble, y por lo tanto, podía venderlo como lo hizo a la parte actora.-----

----- Sirve de apoyo a lo anterior por analogía la siguiente tesis aislada cuyo rubro y texto a la letra dicen:-----

DERECHO DEL TANTO. TRATÁNDOSE DE SOLARES URBANOS EL CÓNYUGE Y LOS HIJOS DEL ENAJENANTE CARECEN DE LEGITIMACIÓN PARA HACERLO VALER (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA).

De la literalidad del artículo 80 de la Ley Agraria se advierte que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, y que en torno a esa enajenación el cónyuge y los hijos, en ese orden, tendrán el derecho del tanto, en los plazos y condiciones que el propio numeral prevé, y si bien los derechos parcelarios comprenden únicamente la parcela ejidal y el porcentaje de las tierras de uso común, ello hace excluyente a ese derecho de prelación cuando se esté en presencia de los derechos recaídos a los solares urbanos, aun cuando sean de naturaleza ejidal; por lo cual es contrario a la naturaleza del derecho del tanto el otorgarlo respecto de la enajenación de un solar urbano realizada por un ejidatario, al no estar contemplado ese acto en el mencionado



dispositivo legal ni en la legislación supletoria; de ahí que el cónyuge e hijos del enajenante de un solar urbano carecen de legitimación para demandar la nulidad del acto de enajenación, alegando que no se les dio preferencia para adquirirlo. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO. Novena Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVIII, Julio de 2003; Tesis: XX.10 48 A; Pagina: 1092; Número de Registro: 183850; Tesis Aislada; Materia(s): Administrativa

----- Por lo anterior y bajo las consideraciones que anteceden es que se declara procedente el JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIÓN, promovido por el C. *****; en su Carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la C. *****; en contra de la C. *****.

----- En consecuencia, en términos del artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al estar comprobada debidamente la posesión, se declara que la C. *****; se ha convertido en propietaria en virtud de la prescripción, del bien inmueble urbano identificado ante el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca *****, ubicado en *****; y teniéndose tal declaración como título de propiedad, debiéndose inscribir en el *****; previa protocolización de constancias que se realice ante el Notario Público que designe la parte actora, a quien deberá remitirse oficio con copia certificada de todo lo actuado previo pago de derechos por parte del interesado.

----- Se ordena girar atento oficio al ***** ,
a efecto de que cancele la inscripción de propiedad de la C. *****
*****, del bien inmueble identificado bajo el número de finca *****, y en
su lugar se inscriba el título de propiedad expedido a favor de la actora
la C. *****.

----- Con fundamento en el artículo 131 del Código de Procedimientos
Civiles y al ser de naturaleza declarativa la acción, además de que
ninguna de las partes se condujo en el presente juicio con temeridad o
mala fe, no es de hacerse especial condena en cuanto al pago de los
gastos y costas, por lo que cada una deberá de sufragar las que
hubiere erogado con la tramitación del presente juicio.

----- Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo
dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de
Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO:-** La parte actora acreditó plenamente los hechos
constitutivos de su acción y la demandada no justificó sus excepciones
y defensas.

----- **SEGUNDO:-** Se declara procedente el JUICIO ORDINARIO
CIVIL DE USUCAPIÓN promovido por el C. ***** , en
su Carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la C.
***** , en contra de la C. ***** ,
conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la
presente sentencia.



----- **TERCERO:-** Se declara que la C. ***** ,
se ha convertido en propietaria en virtud de la prescripción, del bien
inmueble descrito en el considerando cuarto de esta resolución.-----

----- **CUARTO:-** Se ordena girar atento oficio al ***** ,
a efecto de que cancele la inscripción de propiedad de la C. *****
*****, del bien inmueble identificado bajo el número de finca *****, y en
su lugar se inscriba el título de propiedad expedido a favor de la actora
la C. ***** .-----

----- **QUINTO:-** No se hace especial condena en cuanto al pago de los
gastos y costas en esta Instancia, por lo que cada una de las partes
deberá de sufragar las que hubiere erogado.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**-----

----- Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ
RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez de Primera Instancia civil del
Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de
Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que
autoriza y da fe de lo actuado.-----

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

----- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

----- L'JRUM/L'MEPR/L'CRG

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.