



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO 244.

Nuevo Laredo, Tamaulipas, doce de octubre del año dos mil dieciocho.

VISTOS para resolver los autos que integran el expediente Número **00100/2018**, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Usucapión, promovido por el LIC. *****
*****, en contra de ***** Y *****
*****, lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado, y cuanto de autos consta, convino y debió verse, y,

RESULTANDO:

UNICO:- Que ante este Juzgado compareció por escrito de fecha nueve de marzo del año dos mil dieciocho, recibido el doce de marzo del año dos mil dieciocho, el LIC. *****
*****, promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre Usucapión, en contra de *****
***** Y *****
*****, de quien reclama como prestaciones y fundamenta su demanda en lo siguiente:

“Se me declaré legítimo propietario del bien inmueble denominado departamento 6 edificio 103 conjunto habitacional fundadores en esta ciudad de Nuevo Laredo Tamaulipas y se cancele la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en virtud de que dicho inmueble actualmente se encuentra

nombre de la demandada

HECHOS.

I. bajo protesta de decir verdad manifiesto a usted que el inmueble denominado departamento 6, edificio 103, conjunto habitacional fundadores con una superficie de 61.67 metros cuadrados ubicado en la Calle ***** , en esta ciudad, el pretendo usucapir, fue adquirido por el suscrito en fecha 6 (SEIS) de junio del año dos mil once, mediante convenio celebrado con el C ***** quién ante la fe del ciudadano licenciado ***** secretario de acuerdos del H. juzgado Segundo de Primera instancia de lo civil, se identificó debidamente con credencial de elector con fotografía con número de folio ***** , y a crédito sea legítimo propietario del inmueble en cuestión mediante copia de las escrituras así como original del impuesto Predial, y y quién entregará dicho inmueble al suscrito en dación de pago dentro del expediente número 89/ 2011 relativo al juicio ejecutivo mercantil promovido por el suscrito Y radicado ante el juzgado Segundo de Primera instancia de lo civil, convenio que fuera elevado a categoría de cosa juzgada mediante resolución dictada en 07 de junio del 2011, como lo acreditó con las copias debidamente certificadas del expediente 89/ 2011, que escrito. II. Desde esa misma fecha 6 (seis) de junio del año dos mil once, tomé posesión del citado inmueble departamento 6, edificio 103, conjunto habitacional fundadores, con una superficie de 61.67 metros cuadrados ubicado en esta ciudad de Nuevo Laredo Tamaulipas, la cual he continuado detentando en forma pública, pacífica, continúa, de buena fe y con el carácter de propietario, toda vez que en la fecha indicada el Sr ***** , m me entregó en dación de pago el inmueble en cita en presencia de la autoridad judicial, entregandome la posesión material del mismo, convenio que fuera elevado a categoría de cosa juzgada en 07 de junio del 2011, resolución que se declara firme en 08 del mismo mes y año. III. el inmueble antes citado se identifica, con las siguientes medidas y colindancias a. sur poniente en 3.15 metros, 4.50 metros y 0.70 metros con fachada posterior a áreas comunes, y 1.10 metro con áreas comunes del edificio. b.Sur Oriente 5.95 metros con áreas comunes del edificio, 2.70 metros con departamento 5. c. Nor Oriente



8.75 metros y 0.790 metros, fachada y áreas comunes, d. Nos Poniente 1.50 metros y 2.50 metros con fachada lateral a áreas comunes, colindando arriba con azotea común, y abajo con departamento 4. IV. desde la fecha en que adquiri el inmueble en cuestión, me encuentro en justa posesión material del mismo en forma pública, continúa, pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues desde ese entonces célebre contrato de arrendamiento con el C ***** , quién actualmente sigue siendo mi inquilino ya venido ocupando el citado inmueble pagando puntualmente al suscrito la renta correspondiente de cada mes Durante los últimos 7 años, acreditó lo anterior con original del contrato de arrendamiento, por lo que el suscrito he venido detentando una posesión originaria de acuerdo a lo establecido por el artículo ARTICULO 683 de nuestro código civil que establece: cuando en virtud de un acto el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de rentarlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario arrendatario, acreedor pignoratico, depositario, otro título análogo, los dos son poseedores del bien. el tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada. V. como lo acreditó con las copias de certificación de libertad de gravamen, qué acompañó a este ocurso, el citado bien inmueble departamento 6, edificio 103, conjunto habitacional fundadores, con una superficie de 61.67 metros cuadrados, en cuestión se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad y del comercio a nombre de la demandada ***** casada bajo el régimen conyugal con él también demandado ***** , según la inscripción ***** , de fecha 29 de septiembre del año próximo pasado 2017, otorgada ante la fe del licenciado ***** con ejercicio en esta ciudad. VI.en virtud de haber poseído el multicitado inmueble departamento 6, edificio 103 conjunto habitacional fundadores, con una superficie de 61.67 metros cuadrados de referencia, a título justo ,en mi calidad de dueño, en forma pública, continúa, pacífica y de buena fe, condiciones que establece el artículo 729, por incluso más tiempo que el estipulado en la fracción primera del diverso numeral 730, ambos del código civil vigente en esta entidad federativa, ocurro por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se por Sentencia definitiva qué ha

operado la usucapión en favor del suscrito adquiriendo la propiedad del mismo. ”

Por auto de fecha veintisiete de marzo del año dos mil dieciocho, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se emplazara al demandado, lo cual se hizo mediante diligencia de fecha siete de mayo del año dos mil dieciocho en términos de ley ante la presencia de este juzgado, por escrito recibido en fecha veintiuno de mayo del año dos mil dieciocho, comparecieron los CC. *****
***** ***** Y ***** ***** ***** , a dar contestación la demanda interpuesto en su contra, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRESTACIONES

En cuanto a la acción de usucapión que el actor pretende hacer valer en relación al inmueble que se identifica como departamento *****), ubicado en la Calle ***** de esta ciudad, es totalmente improcedente pues como se demostrará en el curso del presente juicio el actor carece de acción y de derecho para hacer valer tal prestación; por lo que refiere a la cancelación de la inscripción del título de propiedad que nos acredita como Dueños del inmueble



ubicado en la Calle

***fundadores de esta ciudad, es totalmente improcedente, pues como se demostrará en el decurso del presente juicio el actor carece de acción y de derecho para ser tal reclamación.

EN CUANTO A LOS HECHOS

I. ni lo afirmamos ni lo negamos, por no ser hechos propios de los suscritos, suscitando explícita controversia al respecto y arrojando la carga de la prueba en contra del actor, permitiéndonos al respecto, manifestar lo siguiente: Cómo se acredita con la copia certificada del documento público referente al recibo de pago por la cantidad de ***** , de fecha 12 (doce) de octubre de 1991, signado por el C. ***** y ratificado ante la presencia de Licenciado ***** , hubieren funciones en esta ciudad de Nuevo Laredo Tamaulipas, en la misma fecha la C ***** le compró a su hermano el citado ***** , la propiedad que el actor pretende usucapir y que supuestamente le fuera cedida mediante convenio de dación de pago celebrado ante una autoridad judicial, situación que no podemos afirmar, puesto que no estuvimos presentes ni fuimos requeridos para manifestarnos al respecto, Pues el citado ***** , debo informar al actor que dicho inmueble ya no era de su propiedad, por la compra venta que acreditamos haber realizado y que por lo tanto la operación que estaba haciendo con el actor era

fraudulenta, para que esta persona tomará otro tipo de determinaciones y no pretender usucapir un bien inmueble que ya no estaba bajo la Esfera jurídica de quién se lo cedió y por lo que no puede ejercer acción legal alguna. además y en cuanto al documento que se dice exhibió el c ***** para acreditar la propiedad del inmueble que el actor pretende usucapir, es nulo de pleno derecho, Pues no sólo es un borrador del contrato definitivo que firmó por compra venta del inmueble objeto del presente juicio, ya que a simple vista Se observa que el mismo carece de todas las firmas de los funcionarios que intervinieron en la compra y venta y además nunca fui scritto por el C ***** ante el instituto registral y catastral en el estado, por lo que el funcionario que lo admitió como prueba de que él C ***** era propietario de dicho bien inmueble, debió desecharlo y no considerarlo como parte del convenio de dación en pago celebrado entre el actor y el multicitado ***** En el último de los casos, dejar a salvo los derechos del actor en cuanto a la veracidad de dicho documento Pues el mismo no acreditaba la propiedad legal del inmueble en juicio . II. Ni se afirma ni se niega por no ser hechos propios de los comparecientes, suscitando explícita controversia al respecto y arrojando la carga de la prueba en contra del actor. sin embargo y en relación a este apartado deseamos manifestar lo siguiente: Es falso que el actor haya tomado posesión del inmueble que pretende usucapir, Pues el mismo siempre ha estado ocupado por el c ***** en calidad de arrendatario Y quién pagaba a la suscrita ***** , la renta sobre el departamento en disputa, lo que se acredita con las copias certificadas de los medios preparatorios de juicio promovidos por la compareciente ***** en las que el citado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** admite que le pagaba el arrendamiento estipulado a la compareciente y posteriormente lo dejó de hacer por órdenes de un supuesto actuario que notificó que el actor era el nuevo propietario, sin que se haya acreditado este hecho, ni obre dentro de las diligencias realizadas en el juicio ejecutivo mercantil promovido por el actor para supuestamente acreditarse la propiedad del inmueble objeto del presente juicio. además, una de las premisas que la usucapión exige es que se tenga la posesión Real del bien inmueble que se pretende usucapir y no la posesión de hecho, Qué es el caso que nos ocupa, pues aún suponiendo sin conceder que el actor, en un acto por demás fraudulento, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en ayuntamiento Sur, departamento 6 del edificio 103 de la colonia Infonavit fundadores de esta ciudad, también lo es que dicho departamento ya era propiedad de los suscritos, por compra venta realizada el 12 de octubre de 1991 por lo tanto prevalece la propiedad de quién lo hubiera adquirido primero, es decir, es un principio general del derecho que quién es primero en tiempo, es primero en derecho y en el presente caso y cómo ha quedado demostrado, nosotros subimos la propiedad del inmueble que el actor pretende usucapir mucho tiempo antes de que el llevará a cabo sus trámites para pretender poseer un bien inmueble de manera fraudulenta. por otro lado, también es requisito que quien pretende ejercer una acción de usucapión loco sea realmente, es decir que lo habite y disfrute, y sea pública y conocida por sus colindantes su calidad de propietario de dicho inmueble sin olvidar que debe acreditarlo con los documentos idoneos para tal efecto, como lo sería en todo caso, una escritura de propiedad debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente que en el caso que nos ocupa, no es factible, pues el actor

L'PAC / L'NML / OLE

jamás tuvo un documento válido de propiedad, pues el que exhiben sus diligencias de juicio ejecutivo mercantil, no es más que un borrador del documento original y si por el contrario hubiera tenido en su poder un documento válido de propiedad, no estuviera promoviendo este fraudulento juicio de usucapión, pues desde que convino con su deudor sobre la dación en pago, hubiera realizado el trámite de la escrituración a su favor y no esperar a que los suscritos acreditaran como se los legítimos propietarios del inmueble que ilícitamente pretende usucapir para intentar una acción por demás improcedente y fraudulenta. III. es cierto lo manifestado por el actor en este correlativo pues son las medidas y colindancias que corresponden al departamento de nuestra propiedad. IV. ni se afirma ni se niega por no ser hechos propios de los comparecientes, suscitando controversia al respecto y arrojando la carga de la prueba en contra del actor. sin embargo ya en relación a este apartado deseamos manifestar lo siguiente: es falso lo manifestado por el actor en este correlativo, pues él nunca ha ejercido actos de dominio sobre el inmueble objeto de la presente usucapión pues una de las premisas es que el poseedor de un bien inmueble y que pretende usucapirlo debe cumplir con los siguientes requisitos, mismos que establece el artículo 729 del código civil en vigor y que literalmente señala artículo 729 la posesión necesaria para usucapir debe ser i. adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- pacífica; III.- continúa; IV.- pública. En el caso que nos ocupa, y por lo que se refiere a la fracción I del artículo arriba citado, el actor, aún y cuando pretende acreditar mediante la tramitación de juicio ejecutivo mercantil, el haberse adjudicado por un acto de dación en pago el inmueble objeto del presente juicio, omite manifestar que jamás formalizó el acto jurídico mediante la inscripción ante la dependencia correspondiente de dicha



dación en pago, que jamás formalizo ante notario público alguno, la legalidad de la supuesta dación en pago, ni la ejecución forzosa del supuesto convenio realizado con el C ***** , lo que en resumidas cuentas, no lo acredita como propietario del inmueble objeto del presente juicio y por lo tanto es improcedente a todas luces que el actor mediante actos fraudulentos pretenda desposeernos de un bien inmueble legalmente adquirido por los comparecientes . Por otra parte dicha fracción I del referido artículo 729, señala claramente que la posición debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario, y en el presente caso, el actor jamás ha disfrutado del inmueble de nuestra propiedad con esa calidad, por lo que no cumple con el requisito exigido y por lo tanto no sé configura la usucapión. por cuanto al resto de las fracciones del numeral 7 29 ya citado, al no quedar acreditada la calidad de propietario del actor sobre el inmueble objeto de usucapión, es innegable que los demás requisitos no se cumplen, pues la misma no ha sido pacífica, ni continua y mucho menos pública, pues no es del conocimiento de los vecinos y colindantes de dicho departamento que el actor sea el propietario del bien inmueble que pretende usucapir, por lo que con estas aseveraciones y aunado a el Hecho de que en la especia no acreditado ser el legítimo propietario del inmueble que pretende usucapir, es que deberá declararse la improcedencia de la acción que intenta hacer valer. además el hecho de que haya celebrado un contrato de arrendamiento con el inquilino qué ocupa el inmueble en disputa no Y si por el contrario, está cometiendo un delito al apropiarse de las rentas que dicho inmueble produce, pues, cómo se justifica con las diligencias de los medios preparatorios de juicio ordinario civil, Elsa ***** , le estuvo pagando las rentas sobre el arrendamiento del inmueble en disputa, a la

suscrita ***** , hasta el año 2013, y dejó de hacerlo cuando supuestamente se presentó el c ***** , a indicarle que ya no le pagará la renta a la suscrita y se la entregará al actor, actuando con dolo y al margen de las leyes, pues el actor nunca ha acreditado ser dueño, ni existe diligencia alguna en el juicio ejecutivo mercantil, que acredite que efectivamente se haya presentado un actuario adscrito a los juzgados de esta ciudad a indicarle, al arrendatario, que el nuevo dueño del inmueble lo era el actor, pues sólo se trató de un acto en el que tanto el actor como el arrendatario se confabularon para tratar de desposeer a los suscritos de nuestra propiedad. al respecto de lo anterior, es que el actor deberá poner a disposición de este juzgado todas las rentas que ha conectado desde febrero del 2013, a razón de ***** por mes y que a la fecha suman la cantidad de ***** y las subsecuentes, deberán ser depositadas igualmente ante este tribunal a su digno cargo por el arrendatario, a fin de que las mismas sean puestas a disposición de su legítimo propietario, Una vez que se resuelve el fondo del presente juicio, debiendo intimarse al C ***** , para que a partir de la fecha de notificación de este pedimento, deposite ante este juzgado la rentas correspondientes al inmueble identificado como departamento 6, edificio 103 de la Calle ***** de esta ciudad, debiéndose requerir mediante notificación personal en el domicilio antes señalado, a efecto de que de cumplimiento a este imperativo y deje de entregar la renta mensual correspondiente al actor, depositando la ante este tribunal a su digno cargo, en tanto se resuelve el fondo del presente negocio. V.- es cierto lo manifestado en este



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

correlativo. VI.- es falso lo manifestado por el actor en este correlativo, pues el mismo carece de título de propiedad que lo acredite como dueño del inmueble que es propiedad de los escritos desde el año de 1991, Cómo se ha acreditado fehacientemente y por lo tanto no reúne los requisitos que exige el diverso 729 del ordenamiento legal que ha quedado invocado, siendo improcedente que mediante un juicio sobre usucapión, pretenda despojar de manera ilícita y arbitraria a los suscritos del inmueble de nuestra propiedad. además es importante señalar, que el actor no cubre los demás requisitos del numeral 729 invocado, pues no nunca ha tenido la posición Real del inmueble, ya que nunca ha radicado en el mismo, ni expone su posesión, Pues solamente y en contubernio con el arrendatario, es el inquilino quién lo reconoce como supuesto propietario y mucho menos pacífica, pues sus acciones son basadas en hechos dolosos y falsos, por lo que en el presente caso no se dan los supuestos que exige la ley para que proceda la acción que invoca el actor.

EXCEPCIONES

FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO: que en que el actor no acredita los extremos exigidos Por el numeral 729 pues no acredita haber adquirido y disfrutado en calidad de propietario el inmueble que pretende usucapir, de acuerdo a los argumentos que han quedado expresados en el presente curso

FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO: Qué se hace consistir en que la parte actora carece de acción y de derecho porque fundamenta su dicho en hechos completamente falsos, dolor y contrarios a la realidad jurídica.

FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO:- Qué se hace consistir en que el actor carece de acción y de derecho Para demandar la cancelación de la inscripción que obra en los archivos del instituto registral y catastral y que nos ampara como propietario legítimo del inmueble que el actor pretende usucapir, Pues de acuerdo con el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el ejercicio de una acción civil requiere: I.- la existencia de un derecho y la violación de el , y en el caso que nos ocupa, la parte actora no establece Cuál es su derecho y en qué forma se le está violando el mismo.

SINE ACTIONE AGIS.- Qué se hace consistir en la total negación del derecho para accionar de la parte demandante, pues justifica, así como Ninguno de los elementos de la misma, pues de hecho el título que exhibe carece de validez por no estar debidamente perfeccionado ante la dependencia correspondiente, lo que lo deja sin efecto.

FALTA DE INTERÉS JURÍDICO:- qué se hace consistir en que el actor carece de interés en el presente juicio, Pues de acuerdo a lo establecido en el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el el ejercicio de las acciones civiles requiere “ artículo 227.- I.- la existencia de un derecho y la violación de él” que en el presente caso de acuerdo a todo lo manifestado, el actor carece de ese derecho para reclamar vía usucapión, la propiedad de un bien inmueble que nos pertenece, y la fracción III establece ”III.- el interés en el actor para deducirlo. falta el requisito de interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aún suponiendo favorable la sentencia” qué en términos jurídicos redundante en el hecho de que si el actor carece de acción y derecho para hacer valer una acción como la usucapión, carece de interés jurídico, pues nunca



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

va a obtener una sentencia que le favorezca, pues prevalece el mejor derecho del propietario, que que nos ocupa, es el de los comparecientes, pues Contamos con un título de propiedad legítimo sustentado con un documento legal previo que lo avala.

Mediante proveído del veinticuatro de mayo del año dos mil dieciocho, se tuvo a los demandados contestando la demanda, mandándose dar vista a la contraria para que manifestara lo que a sus derechos correspondiera. Por auto del veintisiete de junio del año dos mil dieciocho se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días hábiles y comunes a las partes con la consabida división legal de veinte días para ofrecimiento y veinte para su desahogo. Las partes formularon los alegatos que a su parte corresponde y por acuerdo del veinte de septiembre del año dos mil diecinueve, se citó a las partes para oír sentencia, la cual es el caso de pronunciar bajo el tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 184, 185, 195 y 462 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

SEGUNDO:- Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva – como al efecto impone el artículo 112 fracción IV del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad-, acto seguido se lleva acabo el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material.

TERCERO:- Las partes para efecto de justificar su acción ofrecieron de su parte los siguientes medios probatorios:

PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:

La parte actora para demostrar su acción propuso como medios de convicción los siguientes:

DOCUMENTAL PUBLICA: consiste en copia certificada por _____ la _____ LICENCIADA *****

***** , en fecha nueve de de Marzo del año dos mil dieciocho, del expediente numero 89/2011, relativas al JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por el C. LICENCIADO ***** ***** ***** , en contra del C. ***** . documental, a la que se reconoce valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para tener por acreditado la tramitación de los medio preparatorios, lo cuales se resolvieron en la forma que puede verse en ellos.



DOCUMENTAL PRIVADA: consiste en contrato privado de arrendamiento, de fecha uno de febrero del año dos mil trece, celebrado por una parte por el C. LIC. *****
*****, en su carácter de arrendador y por otra parte el señor *****
*****, documentales a los que se les reconoce valor probatorio pleno atento a lo establecido por los artículos 330 y 398 del Código del proceder Civil local, para tener por acreditado la celebración de contrato de arrendamiento respecto al inmueble que se ubica en Calle Ayuntamiento Sur, edificio 103, departamento 6 esquina con reynosa de la colonia infonavit fundadores.

DOCUMENTAL PRIVADA: consiste en copia simple del certificado expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMULIPAS, EN ESTA CIUDAD DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS. Respecto de la finca*****
*****, en el cual aparece como titular la C. *****
*****. Documental a la cual no se le reconoce valor probatorio atendiendo a lo señalado por el artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

DOCUMENTAL PUBLICA: consistente en copia certificada del expediente numero 464/2017 relativo a los medio preparatorios a juicio ordinario civil proponiendo la interpelacion judicial del potencial demandado, promovido pro la C. *****
*****, en contra del C. *****
*****. **Que fueran ofertadas por la parte demandada,** documental, a la que se reconoce valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para tener por acreditado la tramitación de los medio preparatorios, y la cual no le reporta beneficio alguno al actor, toda vez que los mismos se tramitan como resultado de un enjuiciamiento previo sobre otorgamiento de escrituras.

CONFESIONAL EXPRESA: la cual hace consistir en lo narrado por la parte demandada en su escrito de contestación. La cual se le reconoce valor probatorio conforme a los articulo 306 y 394, del Código de Procedimientos civiles vigente en el Estado, pero no le reporta beneficio alguno que si bien la C. *****
*****, manifiesta no estar en posesión, tampoco reconoce al actor como propietario del inmueble.

TESTIMONIAL: la cual es de imposible valoración toda vez que no se llevo a cabo la misma, por la falta de comparecencia.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

La parte demandada, ofreció como pruebas de su parte las siguientes:

CONFESIONAL POR POSICIONES: la cual estuvo a cargo del C. ***** , mediante diligencia de fecha diez de septiembre del año dos mil dieciocho, la cual se le reconoce valor probatorio conforme a los articulo 306 y 393 del Código de Procedimientos civiles vigente en el Estado, para tener por acreditado unicamente que el C. ***** , carece de titulo que lo acredite como propietario y que jamas a radicado en el inmueble objeto del presente juicio.

CONFESIONAL EXPRESA: la cual hace consistir en lo manifestado por el actor mediante su escrito de mediante el cual el actor comparece a desahogar la vista que se le diera con el escrito de contestación a la demanda, La cual se le reconoce valor probatorio conforme a los articulo 306 y 394, y la cual no le reporta beneficio alguno al oferente de la misma, ya que de las misma no le reconoce ningún derecho a la C. ***** .

TESTIMONIAL: la cual tendría desahogo mediante diligencia de fecha seis de septiembre del año dos mil dieciocho, la cual es de imposible valoración ante la incomparecencia de los testigos.

TESTIMONIAL: la cual tuvo desahogo el día seis de septiembre a cargo del testigo ***** , a la cual se le reconoce valor probatorio con fundamento en los artículos 362, 371 y 409, del código de Procedimientos civiles vigente en el Estado. y se tiene por acreditado por parte del testigo **1.- QUE SI CONOCE A LA C. ***** , 2.- QUE LA CONOCE COMO DESDE EL 2003, 2004. , 3.- QUE SI CONOCE AL C. ***** . 4.- QUE LO CONOCE DESDE EL 2003, 2004. 6.- QUE**



RADICA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD, 7.- QUE LOS CC.
***** Y ***** YO NUNCA HAN VIVIDO
ELLOS AHÍ, EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD, 8.- QUE RADICA
EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, 9.- QUE SI PAGA
RENTA POR RADICAR EN EL INMUEBLE UBICADO EN
CALLE

*****DE ESTA CIUDAD, QUE LA RENTA 10.- SE
LA ESTA PAGANDO AL CIUDADANO *****
DESDE QUE SE PRESENTO ***** A DECIR QUE ERA
EL NUEVO DUEÑO, POR QUE LA SEÑORA ERA
ENCARGADA DE RECOGER EL DINERO Y ME DIJO
***** QUE NO SE LO DIERA A ELLA PORQUE NO SE
LO HACIA LLEGAR, QUE SE LO DIERA AL LICENCIADO
***** QUE POSTERIORMENTE LO PRESENTO COMO
DUEÑO A EL, ***** . QUE DESDE EL 2011, 11.- DEJÓ
DE PAGAR LA RENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN
CALLE

FUNDADORES DE ESTA CIUDAD A LA SEÑORA **
***** , 12.- QUE ***** ES EL PROPIETARIO DEL
INMUEBLE UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD. 13.- QUE SE
ENTERÓ QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE
UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD. POR LOS RECIBOS
QUE ESTABAN A NOMBRE DEL CIUDADANO
***** . 14.- QUE NADIE HA DEMOSTRADO
DOCUMENTOS DE QUE SON PROPIETARIOS NADA
MAS POR LOS RECIBOS. 15.- SI CONOCE AL C. *****
***** . 16.- LO CONOCE A COMO DESDE EL 2011
QUE HIZO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON
EL, 17.- QUE EL C. ***** ***** , NO HA RADICADO
EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD.

DOCUMENTAL PRIVADA: consiste en copia certificada
por el LICENCIADO

***** , con residencia en la ciudad de Nuevo

Laredo, Tamaulipas, del recibo de pago de nombre de ***** , POR LA CANTIDAD DE ***** , por concepto de compra venta de inmueble ubicado en Ayuntamiento Sur, edificio 103, departamento numero 6, de la colonia infonavit de esta ciudad, de fecha doce de octubre del año de mil novecientos noventa y uno. documental a los que se le reconoce valor probatorio pleno atento a lo establecido por los artículos 330 y 398 del Código del proceder Civil local, para tener por acreditado el pago de la cantidad que ampara dicho recibo con motivo de la compra venta bien inmueble objeto del presente juicio.

DOCUMENTAL PUBLICA: consiste en copia certificada por el LICENCIADO ***** , con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, del instrumento numero (821) ochocientos veintiuno, volumen numero (21) veintiuno, Folio numero (080) cero ochenta, que contiene la ESCRITURA DE ADJUDICACION EN REBELDIA, otorgada por los LICENCIADOS ***** , con el carácter de juez y secretaria de acuerdos del juzgado segundo de primera instancia de lo civil del tercer distrito judicial en el estado con residencia en nuevo laredo tamaulipas, en rebeldía de ***** en favor de ***** , documental, a la que se reconoce valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, con el cual se acredita que la C. ***** , es la legitima propietaria del inmueble objeto del presente juicio.

DOCUMENTAL PUBLICA: consiste en copia certificada por el LICENCIADO ***** , con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, del certificado de fecha veintiséis de octubre del año dos mil diecisiete, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPA, de la finca ***** , documental, a la que se reconoce valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, con el cual se acredita que la C. ***** ,



es la legitima propietaria del inmueble objeto del presente juicio.

DOCUMENTAL PUBLICA: consistente en copia certificada por la LICENCIADA *****

***** NUEVO LAREDO TAMAULIPAS, del expediente numero 464/2017, relativo a los medios preparatorios a juicio ordinario civil proponiendo interpelacion judicial, promovido por *****
***** ***** en contra de ***** , para tener por acreditado la tramitación de los medio preparatorios, lo cuales se resolvieron en la forma que puede verse en ellos.

Que en el particular justiciable, comparece LIC. *****
***** ***** , promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre Usucapión, en contra de ***** ***** ***** Y ***** ***** ***** , reclamando que mediante sentencia se declare que ha operado en su favor la prescripción adquisitiva del inmueble que describen en su demanda inicial; asi como la cancelación de la inscripción correspondiente en en el registro publico de la propiedad.

Tomando en cuenta que los artículos 721, 729, 730, 736 y 738 del Código Civil Vigente en el Estado establecen que:

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

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

ARTICULO 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapición: I.- en cinco años, cuando se poseen de buena fe; II.- En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se posean de mala fe.

ARTICULO 736.- “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declara que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad”.

ARTICULO 738.- “Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia”.

En apego al marco normativo de inmediata referencia, si bien la actora menciona la causa generadora de su



posesión, que la hizo consistir en que desde el seis de junio del año dos mil once, tiene posesión originaria del inmueble identificado como DEPARTAMENTO

, de acuerdo a lo establecido por el artículo 683 del código civil; **ARTÍCULO 683.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada. Y el cual fue transmitido por el C.

***** , con motivo de una dación de pago, dentro la tramitación de diverso procedimiento judicial, también quedo demostrado que quien se encuentra físicamente en posesión del inmueble objeto del presente juicio es el C. ***** , es por lo que en este orden de ideas, si bien como ya se dijo a queda demostrado que el C. LICENCIADO ***** ***** ***** , es propietario del inmueble denominado departamento 6, edificio 103, conjunto habitacional fundadores con una superficie de 61.67 metros cuadrados ubicado en la Calle ***** , en esta ciudad,

propiedad que fue otorgada por el C. *****,
cuando este ya no era el legitimo propietario del inmueble
citado en lineas superiores; como es de apreciarse en la
documental consistente en copia certificada por el
LICENCIADO

*****, con residencia en la ciudad de Nuevo
Laredo, Tamaulipas, del instrumento numero

*****, que contiene la
***** otorgada por los

LICENCIADOS

*****, con el

carácter de juez y secretaria de acuerdos del juzgado
segundo de primera instancia de lo civil del tercer distrito
judicial en el estado con residencia en Nuevo Laredo,
Tamaulipas, misma que fuera valorada y ponderada, en el
cual en dicho instrumento publico en su apartado de
antecedentes, queda de manifiesto que la C. *****

*****, habría celebrado contrato de PROMESA DE
COMPRAVENTA con el C. *****, respecto al
inmueble ubicado en

***** **FUNDADORES**, en fecha doce



de octubre del año de mil novecientos noventa y uno, **y mismo** por el cual se tramito diverso juicio sobre otorgamiento de escrituras y mimas que fueron obsequiadas en rebeldía del C. ***** , con lo cual se legitima el carácter de propietaria de la C. ***** ***** , del bien inmueble ubicado en ***** , y por tanto dio en dacion de pago un inmueble que no era de su propiedad con el que el C. ***** , trasmitió al C. **LICENCIADO ***** ******* ,. Ahora bien y en el mismo orden de ideas, si bien la legitimación previa de la C. ***** ***** , del inmueble objeto de este juicio, no nulifica o hace de imposible realización la figura de prescripción positiva adquisitiva invocada por el C. **LICENCIADO ***** ******* , también lo es que dicha la posesión que ostenta el actor del presente juicio, no cumple con el requisito establecido en el articulo 730 fracciones II y III, **“ARTICULO 730.-** Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: I...., **II.-** En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, **III.-** En diez años, cuando se posean de mala fe.”, siendo asi toda vez que su titulo de propietario fue otorgado por mala fe, por parte del C. ***** , a sabiendas de que el

no era el legitimo propietario, del inmueble, por lo que al no haberse acreditado la posesión de buena fe; accion que la basa en la buena fe. Ahora bien el actor menciona que adquirió el inmueble por dacion en pago, sin embargo nunca ha estado en posesión del inmueble, requisito para la procedencia de la acción, tal como se justifica con la confesional, que obra en autos, específicamente en las posiciones dos y cinco, pregunta dos ¿QUE USTED JAMAS HA RADICADO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE

***FUNDADORES DE ESTA CIUDAD? Contesto Si, asi es jamas e radicado ahi; tengo mi propio domicilio , nunca he tenido la necesidad de ocupar ese inmueble pero sigo siendo el dueño de se departamento. Lo que demuestra que al actor le dieron judicialmente el inmueble en dacion de pago, cuando ya no era dueño quien se lo entrego en dacion. Ademas nunca a tenido la posesión física del inmueble, siendo este un requisito necesario para la usucapión, por lo que hace que la presente acción se declara **improcedente,** por los motivos ya señalados, sin necesidad de entra al estudio de la excepciones plasmada por la parte demandada.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Época: Novena Época Registro: 174581 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIV, Julio de 2006 Materia(s): Civil Tesis:
II.2o.C.506 C Página: 1400 USUCAPIÓN. AUN
TRATÁNDOSE DE UNA POSESIÓN DE MALA FE,
RESULTA IMPRESCINDIBLE REVELAR EL HECHO O EL
ACTO JURÍDICO POR VIRTUD DEL CUAL SE OBTUVO
TAL POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE
MÉXICO). Conforme a los requisitos que deben
satisfacerse para la procedencia de la acción de
usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe
ser invocada así en la demanda respectiva, en la que
ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de
la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por
virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que
el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la
misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto
un requisito sine qua non para lograr su procedencia; ello,
además, en observancia a lo dispuesto por el artículo
2.108, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles
para el Estado de México, en cuanto estatuye la obligación
de precisarse los hechos en que se funde la demanda,
numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y

L'PAC / L'NML / OLE

precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.

Época: Novena Época Registro: 162032 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 125/2010 Página: 101 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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. Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de procedimientos Civiles Vigente en el estado, se resuelve:

PRIMERO.- La parte actora LICENCIADO *****
*****, no probó su acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION en contra de ***** Y *****
*****, por lo que se declara improcedente el presente juicio por los razonamientos expuestos en el cuerpo de esta sentencia.

SEGUNDO:- Se absuelve a la parte demandada *****
***** Y ***** de las prestaciones reclamadas por el actor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado PABLO ARELLANO CALIXTO, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada NOEMI MARTINEZ LEIJA, Secretaria Proyectista en funciones de Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LIC. PABLO ARELLANO CALIXTO
JUEZ



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

LIC. NOEMI MARTINEZ LEIJA
SECRETARIA PROYECTISTA
EN FUNCIONES DE
SECRETARIA DE ACUERDOS.

Enseguida se publico esta sentencia en la lista del día.
Conste.

El Licenciado(a) OSCAR MANUEL LOPEZ ESPARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 244 dictada el (VIERNES, 12 DE OCTUBRE DE 2018) por el JUEZ, constante de 29 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.