Sentencia número: 56/19.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; veinte de marzo de dos mil diecinueve.

Visto para resolver el expediente 1112/2016, relativo al juicio ordinario civil declaratorio de propiedad, promovido por **********, contra ***** ****** ***** y el **********.

Resultando.

Primero. Por escrito y anexos presentados ante la oficialía común de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado de Tamaulipas, el quince de diciembre de dos mil dieciséis, compareció la parte actora a promover juicio ordinario civil declaratorio de propiedad, contra ***** ****** ***** y el Director del **********, de quienes reclamaron las siguientes prestaciones:

> *DEL **********.*
>
> *a).-La cancelación de la inscripción que obra a favor de la demandada ***** ****** ***** respecto de la escritura 28 de junio de 2011 otorgada por el ITAVU respecto del bien inmueble identificado como manzana 3, lote 1, de la colonia Zeferino Fajardo Luna, con superficie de 196.34 metros cuadrados, que colinda AL NORESTE: 8.81 M.L., CON CALLE LUIS GARCÍA DE ARELLANO; AL SURESTE: EN 22.31 M.L., CON LOTE 2; AL SUROESTE: EN 8.79 M.L., CON LOTE 16; y AL NOROESTE: 22.32 M.L., CON PROPIEDAD DE JESÚS MARÍA HINOJOSA FAJARDO. Y la inscripción de dicho bien inmueble a nombre de la C. **********.*
>
> *b).- Las anotaciones registrales que acrediten la situación jurídica del inmueble ya mencionado, a favor de la*

compareciente, debiéndose anotar como generales las que aquí se describen, y que soy la propietaria del 100% del mencionado bien inmueble.

*<u>DE LA C. **********:</u>*

*a).- Se declare procedente la acción ejercitada en su contra y se declare que ha perdido la propiedad del bien inmueble identificado como manzana 3, lote 1, de la colonia Zeferino Fajardo Luna, con superficie de 196.34 metros cuadrados, que colinda AL NORESTE: 8.81 M.L., CON CALLE LUIS GARCÍA DE ARELLANO; AL SURESTE: EN 22.31 M.L., CON LOTE 2; AL SUROESTE: EN 8.79 M.L., CON LOTE 16; y AL NOROESTE: 22.32 M.L., CON PROPIEDAD DE JESÚS MARÍA HINOJOSA FAJARDO. Y la inscripción de dicho bien inmueble a nombre de la C. **********.*

*b).- En consecuencia, que se declare que la compareciente ********** he adquirido todos los derechos de propiedad del bien inmueble ya mencionado, por las características de mi posesión, apta para usucapir, habiéndose consumado la prescripción adquisitiva, convirtiéndome en propietaria.*

*c).- Que previa protocolización que se haga de las principales constancias del juicio, ante notario público, se inscriba la escritura pública en el **********, Oficina Victoria, para que me sirva de título de propiedad.*

d).- El pago de los gastos y costas que este juicio origine.

Segundo. Correspondió conocer de tal demanda a este órgano jurisdiccional, misma que se admitió a trámite mediante proveído de diecinueve de dos mil dieciséis, en el que se radicó con el número de expediente 1112/2016, ordenándose el emplazamiento a los demandados, mismo que tuvo verificativo de la siguiente forma.

- **********, el nueve de marzo de dos mil dieciocho.
- Director del ***** ****** *****, el siete de mayo de dos mil dieciocho.

Tercero. Por auto de veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, se acusó la rebeldía de los demandados al no haber contestado la demanda y se les tuvo aceptando los hechos de la misma, además en dicho proveído se abrió el juicio a prueba por el término común de cuarenta días, en el entendido que los primeros veinte serían para ofrecer y los restantes para su desahogo.

Fenecida la etapa probatoria y sin alegatos de las partes, se citó a éstas para oír la sentencia, a cuyo dictado se procede llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta; lo anterior, de conformidad con el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone

que los juicios declaratorios de propiedad se ventilarán en la vía ordinaria.

Tercero. Legitimación. La parte actora justifica su intervención en el procedimiento al comparecer por propio derecho; mientras que la demandada ***** ****** ***** tiene legitimación pasiva al ser la persona que aparece como propietaria del bien a usucapir ante el ***** ****** *****.

Tercero. Fijación de la litis. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y el proveído que declaró rebeldes a los demandados.

La actora manifestó que en fecha doce de agosto de dos mil nueve, celebró con ********** y su esposa **********, un contrato de cesión de derechos respecto a un terreno urbano identificado como manzana 3, lote 1, de la colonia Zeferino Fajardo Luna de esta ciudad y que desde dicha temporalidad tiene la posesión del mismo.

Además dijo que tiene conocimiento que la parte demandada adquirió el inmueble del cual tiene la posesión.

Cuarto. Estudio. Procede al estudio de la acción incoada por la parte actora, y se precisa que para quien pretende la procedencia la acción de usucapión sobre un bien inmueble, deberá cumplir con los elementos previstos por los artículos

729 y 730 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, mismos que disponen:

> *Artículo 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:*
> *I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;*
> *II.- Pacífica;*
> *III.- Continua;*
> *IV.- Pública.*
>
> *Artículo 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:*
> *I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe.*

Luego entonces para la procedencia la acción demandada, se necesitan acreditar los siguientes elementos:

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

b). Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre de propio, de manera pública, pacífica y continua.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia con número de registro 162032 de la Novena Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, la cual establece:

> ***PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).*** *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca*

la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

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

La parte actora a fin de acreditar su acción ofreció y fue admitido el siguiente cúmulo probatorio.

1. Documental.

Consistente en un contrato de cesión de derechos del inmueble identificado como Lote 1, Manzana 3 de la colonia Zeferino Fajardo Luna, el cual fuera celebrado en favor de la parte actora el doce de agosto de dos mil nueve, por ********** y **********, mismo que se realizó ante la fe de dos testigos y el cual se ratificó en la Notaría del Licenciado Américo Tello Alemán, Notario Público 81 con ejercicio en esta ciudad.

2. Documental.

Referente a la carta de finiquito de fecha treinta de marzo de dos mil cuatro, respecto del inmueble en contienda en favor de **********.

3. Documentales.

Concerniente a tres recibos del inmueble a usucapir expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, mismos que se encuentran a nombre de la parte actora.

4. Documental.

Relativa a la constancia de asignación de número al bien inmueble en litigio.

5. Documental.

Consistente en una compraventa celebrada en fecha veintiocho de junio de dos mil once, por el Instituto

Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (vendedor) y la demandada Teresa Alonso Castro (compradora), respecto al inmueble motivo del presente juicio.

También fue agregado el certificado de la Finca 50709 del Municipio de Victoria, con el que se constato que el inmueble ubicado en calle Luis García de Arellano, Manzana 3, Lote 1 de la Colonia Licenciado Zeferino Fajardo Luna, se encuentra a nombre de la demandada ***** ****** ***** y que cuenta con una anotación de patrimonio de familia.

Pruebas a las que se les otorga valor probatorio conforme lo disponen los artículos 397, 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con las cuales se justifica la causa generadora de la posesión, atendiendo a la cesión de derechos que se le hiciera a la actora y que la posesión ha sido pública, ya que el inmueble cuenta con el suministro de energía eléctrica y se hizo el trámite respectivo para la asignación del número oficial.

5. Testimonial.

La cual consistió en las declaraciones rendidas en fecha uno de agosto de dos mil dieciocho, por ********** (se transcriben sus declaraciones)

****

*1.- SI CONOCE A **********. R. SI.*
2.- SI SABE QUE SU PRESENTANTE ADQUIRIÓ ALGÚN BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1, DE LA MANZANA 3, DE LA COLONIA ZEFERINO FAJARDO LUNA, EN ESTA CIUDAD. R. SI.
*3.- SI SABE DE QUE MANERA ADQUIRIÓ ESE INMUEBLE LA C. **********. R. SE LO VENDIÓ EL DUEÑO EL SEÑOR VIRGILIO NO RECUERDO SU APELLÍDO, Y EL SEÑOR VIRGILIO SE LOS VENDIÓ A ELLOS.*
4.- SI SABE DESDE CUANDO ESTÁ EN POSESIÓN ESE INMUEBLE SU PRESENTANTE. R. DESDE EL DOS MIL NUEVE.
5.- LA RAZÓN POR LA CUAL ESTÁ EN POSESION SU PRESENTANTE DE ESE INMUEBLE. R. PORQUE TIENE NECESIDAD LA GENTE DE TENER UN TERRENITO PROPIO.
6.- EN QUE UTILIZA SU PRESENTANTE ESE BIEN INMUEBLE QUE ADQUIRIÓ. R. AHÍ ESTÁ VIVIENDO.
7.- SI TIENE CONOCIMIENTO DE QUE SU PRESENTANTE HAYA REALIZADO ALGUNA CONSTRUCCIÓN EN ESE INMUEBLE. R. SI, AHÍ TIENE SU CASITA DONDE VIVE.
8.- QUE CARACTERÍSTICAS TIENE LA CONSTRUCCIÓN QUE EXISTE EN EL INMUEBLE DE SU PRESENTANTE. R. ES DE MATERIAL LA CASITA, Y EL TECHITO ES DE LÁMINA.
9.- QUE ACTOS DE POSESIÓN HA REALIZADO SU PRESENTANTE EN ESE INMUEBLE. R. ANTES VIVIA EN UN TECHITO Y AHORA YA HIZO SU CASITA DE BLOCK CON LAS PAREDES Y TIENE SU TECHITO DE LÁMINA.
10.- QUE TIPO DE POSESIÓN ES LA QUE LLEVA A CABO SU PRESENTANTE RESPECTO DE DICHO INMUEBLE. R. COMO DUEÑA DE AHÍ, MAS PERSONAS NO CONOZCO.
11.- SI ALGUIEN MÁS SABE DE LA POSESIÓN QUE TIENE SU PRESENTANTE DE ESE INMUEBLE. R. SUS HIJOS, NOSOTROS QUE SOMOS VECINOS.
*12.- QUIEN ES EL DUEÑO DE ESE INMUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. **********.*
13.- SI ALGUNA VEZ HA TENIDO CONFLICTO SU PRESENTANTE RESPECTO DE LA POSESIÓN DE ESE INMUEBLE. R. SI, PORQUE SEGUN SALÍO OTRA PERSONA QUE TIENE ESCRITURAS, Y NUNCA LO CONOCIMOS, NO SÉ COMO ESA OTRA PERSONA ADQUIRIRÍA ESE PREDIO, PORQUE LA DUEÑA ELLA ES, NOSOTROS LA CONOCEMOS, PORQUE NOSOTROS VIVIMOS DESDE EL DOS MIL SIETE AHÍ, CUANDO ELLA LLEGÓ NOSOTROS YA ESTABAMOS AHÍ, Y SABEMOS BIEN QUE ELLA ES LA DUEÑA.

14.- SI HA SIDO DE BUENA FE O NO LA POSESIÓN DE SU PRESENTANTE RESPECTO DE DICHO BIEN INMUEBLE. R. SI, DE BUENA FE.
15.- SI ALGUNA VEZ HA DEJADO DE POSEER EL INMUEBLE SU PRESENTANTE. R. SI, CUANDO LLEGÓ EL CICLÓN ALEX, SE LE MOJARON TODAS SUS COSAS, Y SE FUE UNOS DÍAS NADA MÁS,PERO ELLA ES LA QUE HA ESTADO AHÍ.
16.- QUIEN VIVE EN EL INMUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. GRISELDA LOPEZ Y SU ESPOSO.
17.- SI SABE CON QUE SERVICIOS PÚBLICOS CUENTA EL INMUEBLE QUE ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE. R. AHORITA NADA MÁS LA PURA LUZ QUE TENEMOS.
*18.- A NOMBRE DE QUIEN ESTÁ ESCRITURADO EL INMUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. DE **********.*
19.- LA RAZÓN DE SU DICHO. R. PORQUE AHÍ VIVIMOS NOSOTROS, Y SOMOS VECINOS, SOMOS DE LA MISMA CUADRA.

****

*1.- SI CONOCE A **********. R. SI, SI LA CONOZCO.*
2.- SI SABE QUE SU PRESENTANTE ADQUIRIÓ ALGÚN BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1, DE LA MANZANA 3, DE LA COLONIA ZEFERINO FAJARDO LUNA, EN ESTA CIUDAD. R. SI, ELLA ES LA DUEÑA DE ESE TERRENO.
*3.- SI SABE DE QUE MANERA ADQUIRIÓ ESE INMUEBLE LA C. **********. R. ELLA LO COMPRÓ A UN SEÑOR QUE SE LLAMA VIRGILIO.*
4.- SI SABE DESDE CUANDO ESTÁ EN POSESIÓN ESE INMUEBLE SU PRESENTANTE. R. NO RECUERDO EL TIEMPO, PERO YO ME ACUERDO QUE HUBO UN CICLONSITO Y ELLA YA ESTABA AHI.
5.- LA RAZÓN POR LA CUAL ESTÁ EN POSESION SU PRESENTANTE DE ESE INMUEBLE. R. PORQUE ES DE ELLA.
6.- EN QUE UTILIZA SU PRESENTANTE ESE BIEN INMUEBLE QUE ADQUIRIÓ. R. ELLA ESTÁ VIVIENDO AHÍ.
7.- SI TIENE CONOCIMIENTO DE QUE SU PRESENTANTE HAYA REALIZADO ALGUNA CONSTRUCCIÓN EN ESE INMUEBLE. R. SI, SI HA CONSTRUÍDO.
8.- QUE CARACTERÍSTICAS TIENE LA CONSTRUCCIÓN QUE EXISTE EN EL INMUEBLE DE SU PRESENTANTE. R. PUES DE ABAJO ES MATERIALITO, PERO ARRIBA TIENE LÁMINA.
9.- QUE ACTOS DE POSESIÓN HA REALIZADO SU PRESENTANTE EN ESE INMUEBLE. R. ELLA AHÍ TIENE

SUS MUEBLES, SU CASA, TODO. ELLA AHÍ ESTÁ VIVIENDO.
10.- QUE TIPO DE POSESIÓN ES LA QUE LLEVA A CABO SU PRESENTANTE RESPECTO DE DICHO INMUEBLE. R. ELLA TIENE SU PAPEL DONDE COMPRÓ, NADAMÁS QUE SE LOS HICIERON PERDEDISOS.
11.- SI ALGUIEN MÁS SABE DE LA POSESIÓN QUE TIENE SU PRESENTANTE DE ESE INMUEBLE. R. AHÍ TODOS LOS VECINOS, SE DAN CUENTA, LA SEÑORA QUE ESTÁ PELEANDO SE BIEN NI LA CONOCIMOS.
*12.- QUIEN ES EL DUEÑO DE ESE INMUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. ELLA ********** .*
13.- SI ALGUNA VEZ HA TENIDO CONFLICTO SU PRESENTANTE RESPECTO DE LA POSESIÓN DE ESE INMUEBLE. R. NO, AHORITA NADA MÁS CON LA SEÑORA QUE ESTÁ PRESENTANDO UNAS ESCRITURAS.
14.- SI HA SIDO DE BUENA FE O NO LA POSESIÓN DE SU PRESENTANTE RESPECTO DE DICHO BIEN INMUEBLE. R. SI, DE BUENA FE.
15.- SI ALGUNA VEZ HA DEJADO DE POSEER EL INMUEBLE SU PRESENTANTE. R. NO, ELLA AHI HA ESTADO.
*16.- QUIEN VIVE EN EL INUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. ELLA ********** CON SU ESPOSO.*
17.- SI SABE CON QUE SERVICIOS PÚBLICOS CUENTA EL INMUEBLE QUE ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE. R. NADAMÁS TENEMOS LUZ, DRENAJE NO TENEMOS, NI AGUA, NOS LLEVAN LAS PIPAS.
18.- A NOMBRE DE QUIEN ESTÁ ESCRITURADO EL INMUEBLE QUE TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE. R. GRISELDA A NOMBRE DE ELLA, ELLA ES LA DUEÑA.
19.- LA RAZÓN DE SU DICHO. R. PORQUE ELLA DESDE QUE COMPRÓ ELLA AHÍ HA ESTADO VIVIENDO, A MI ME CONSTA QUE ELLA VIVE AHÍ PORQUE SOY VECINO.

Testimoniales de las que se desprende que la parte actora compró el inmueble materia del presente juicio y que habita en el mismo, poseyéndolo en carácter de propietario; así como del sentido de las preguntas y respuestas se advierte que la posesión que ha tenido el actor ha sido de manera pacífica, pública y continua.

6. Testimoniales

La cual consistió en las declaraciones rendidas en fecha dos de agosto de dos mil dieciocho, por ********** (se transcriben sus declaraciones)

****

1.- CUALES FUERON SUS ACTIVIDADES QUE DESARROLLÓ A LAS DIECISIETE HORAS DEL DÍA 12 DE AGOSTO DEL 2009, EN ÉSTA CIUDAD. R. YO EN ESE TIEMPO LABORABA COMO GUARDIA DE SEGURIDAD, DE LA COMPAÑIA MEGAVIC.
*2.- SI CONOCE A **********. R. SI, ES EL SEÑOR QUE NOS VENDIÓ.*
*3.- SI CONOCE A LA C. **********. R. ELLA ES LA ESPOSA DE DON VIRGILIO, DEL QUE NOS VENDIÓ.*
*4.- SI CONOCE A **********. R. SI, ES MI PAREJA.*
*5.- SI TIENE CONOCIMIENTO DE QUE LAS PERSONAS ********** Y ********** HAYAN CELEBRADO ALGÚN CONVENIO CON **********. R. SI.*
6.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE ES LO QUE RECUERDA DE ESE CONVENIO. R. LA COMPRAVENTA QUE SE HIZO CON EL SEÑOR AMÉRICO TELLO, QUE ES EL NOTARIO DONDE SE LLEVÓ EL CASO,
7.- SI RECUERDA QUE EL CONVENIO REFERIDO EN LAS DOS PREGUNTAS ANTERIORES, TUVO POR OBJETO UNA CESIÓN DE DERECHOS. R. SI FUIMOS A HABLAR CON EL NOTARIO, Y FUIMOS COMO TESTIGOS CUANDO SE HIZO LA COMPRA.
8.- SI RECUERDA QUE FUE LO QUE SE CEDIÓ EN EL CONVENIO YA CITADO. R. NOS DIERON LA CARTA DE POSESIÓN, LA CARTA DE FINIQUITO DEL TERRENO, Y NOS PIDIERON UN LAPSO DE QUINCE A VEINTE DIAS PARA HACER LA VERIFICACION DEL TERRENO, QUE TODO ESTUVIERA EN REGLA.
*9.- SI RECUERDA QUE EN ESE CONVENIO SE HAYA ENTREGADO ALGUNA COSA A **********. R. NO.*
*10.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE COSA RECIBIÓ ********** EN RAZÓN DE ESE CONVENIO. NO SE REALIZA EN ATENCIÓN A LA RESPUESTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR.*

11.- EN QUE CONSISTIÓ SU INTERVENCIÓN EN EL CITADO CONVENIO. R. SOLAMENTE COMO TESTIGO.
12.- SI ESE CONVENIO SE CERTIFICÓ POR ALGÚN NOTARIO PÚBLICO. R. SI, ANTE EL LICENCIADO AMÉRICO TELLO.
13.- SI USTED FIRMÓ EL REFERIDO CONVENIO. R. SI.
14.- EN DONDE RECUERDA HABER FIRMADO ESE CONVENIO. R. EN EL DOCE MATAMOROS Y GUERRERO, AHÍ ESTAN LAS OFICINAS DEL NOTARIO EN ESTA CIUDAD.
15.- LA RAZÓN DE SU DICHO. R. PORQUE YO ESTUVE AHÍ.

****

1.- CUALES FUERON SUS ACTIVIDADES QUE DESARROLLÓ A LAS DIECISIETE HORAS DEL DÍA 12 DE AGOSTO DEL 2009, EN ÉSTA CIUDAD. R. COMO TESTIGO DE LA COMPRA VEN TA DEL TERRENO DE LA SEÑORA GRISELDA.
*2.- SI CONOCE A **********. R. NADAMÁS LO VÍ CUANDO FIRMAMOS LO DEL TERRENO.*
*3.- SI CONOCE A LA C. **********. R. SI, ES LA ESPOSA DEL SEÑOR VIRGILIO TREVIÑO.*
*4.- SI CONOCE A **********. R. SI, ES MI TÍA, PROPIETARIA DEL TERRENO.*
*5.- SI TIENE CONOCIMIENTO DE QUE LAS PERSONAS ********** Y ********** HAYAN CELEBRADO ALGÚN CONVENIO CON **********. R. SI.*
6.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE ES LO QUE RECUERDA DE ESE CONVENIO. R. DE LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO UBICADO EN LA COLONIA ZEFERINO FAJARDO.
7.- SI RECUERDA QUE EL CONVENIO REFERIDO EN LAS DOS PREGUNTAS ANTERIORIES, TUVO POR OBJETO UNA CESIÓN DE DERECHOS. R. SI.
8.- SI RECUERDA QUE FUE LO QUE SE CEDIÓ EN EL CONVENIO YA CITADO. R. EL DERECHO A LA SEÑORA GRISELDA LÓPEZ COMO PROPIETARIA DEL TERRENO.
*9.- SI RECUERDA QUE EN ESE CONVENIO SE HAYA ENTREGADO ALGUNA COSA A **********. R. NO RECUERDO SI LE DIERON ALGO, NADAMÁS ENTREGAMOS NOSOTROS LAS CREDENCIALES COMO TESTIGOS.*
*10.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE COSA RECIBIÓ ********** EN RAZÓN DE ESE CONVENIO. NO SE REALIZA EN ATENCIÓN A LA RESPUESTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR.*
11.- EN QUE CONSISTIÓ SU INTERVENCIÓN EN EL CITADO CONVENIO. R. COMO TESTIGO.

12.- SI ESE CONVENIO SE CERTIFICÓ POR ALGÚN NOTARIO PÚBLICO. R. SI, POR EL LICENCIADO AMÉRICO TELLO.
13.- SI USTED FIRMÓ EL REFERIDO CONVENIO. R. SI-
14.- EN DONDE RECUERDA HABER FIRMADO ESE CONVENIO. R. EL DOMICILIO DEL LICENCIADO DONDE FIRMAMOS ES EN EL DOCE GUERRERO, Y FIRMÉ EN LA HOJA DONDE VENÍA MI NOMBRE COMO TESTIGO.
15.- LA RAZÓN DE SU DICHO. R. PORQUE YO ESTUVE AHÍ CUANDO HICIMOS, CUANDO FUIMOS CON EL LICENCIADO A FIRMAR EL DOCUMENTO COMO TESTIGO DE LA ADQUISICIÓN QUE IBA A HACER LA SEÑORA GRISELDA LÓPEZ DEL TERRENO.

Testimoniales con las que se justifica el convenio de cesión de derechos de fecha doce de agosto de dos mil nueve, siendo dicha temporalidad la fecha en que se tuvo la posesión del inmueble a usucapir.

7. Reconocimiento de documento.

A cargo de ********** y **********, respecto a la documental identificada en el inciso 1 (contrato de cesión de derechos del inmueble identificado como Lote 1, Manzana 3 de la colonia Zeferino Fajardo Luna); precisándose que el desahogo de dicha probanza se realizó conforme a las reglas de la prueba confesional, siendo que únicamente se tuvo por reconocida (confesa) la firma de **********, ya que no fue debidamente notificado el C. **********.

8. Confesión Tácita.

Consistente en el hecho que la demandada no contestó la demandada, por tanto se le tuvo aceptando los hechos

contenidos en la misma; misma que se valora atento a lo dispuesto por el artículo 268 de la normatividad procesal civil del estado.

9. Instrumental de Actuaciones.

10. Presuncional Legal y Humana.

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

Además de las pruebas debidamente desahogadas, fueron admitidas la inspección judicial y la de informe a cargo de la Notaría Pública 81 con ejercicio en esta ciudad y del Titular de la Agencia Comercial Tamatán, Zona Victoria de la División de Distribución Golfo Centro, de la Comisión Federal de Electricidad, sin embargo no fueron debidamente desahogadas por desinterés de la oferente de las mismas, motivo por el cual resultan de imposible graduación probatoria.

Quinto. Decisión. En esas condiciones, los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, resultan suficientes para tener por acreditada la acción de usucapión respecto del bien inmueble materia del litigio, al tener un justo título con fecha cierta, ya que la cesión de derechos fue ratificada ante la fe del Licenciado Américo Tello Alemán, Notario Público 81 con ejercicio en esta ciudad, y la misma se estima suficiente

para creer que la actora podía disponer del bien, ya que aunque el cedente ********** no justificó ser el dueño del inmueble, sí demostró tener derechos de posesión con la carta de finiquito identificada en el inciso 2; sobre lo antes expuesto la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las jurisprudencias con números de registro 2008083 y 168188 se pronunciaron al respecto:

> ***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).*** *Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad;* **b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio;** *o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo*

cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). *Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su*

> *esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.*

Además, quedó justificado el segundo de los elementos, ya que la accionante ha poseído el inmueble desde el doce de agosto del año dos mil nueve, con los atributos inherentes a que ese hecho es público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe, tal y como se demostró con las testimoniales vertidas y las diversas documentales previamente descritas.

Precisándose que si bien el inmueble presenta una afectación de familia que pudiera pensar que el bien no es susceptible de prescribir conforme al artículo 123, apartado A, fracción XXVIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el numeral 641 del Código Civil del Estado, cierto también lo es que tal constitución de patrimonio familiar debía de cumplir con los requisitos establecidos en los diversos 643, 644 y 646 de la norma civil en cita, es decir, debió de haberse inscrito mediante la tramitación ante el Juez de Primera Instancia Familiar o por un Notario Público en términos del artículo 162 de la Ley del Notariado para el

Estado de Tamaulipas, cumpliendo las exigencias de la normatividad en comento.

Luego entonces si la afectación fue constituida de conformidad con la clausula séptima de un contrato de compraventa de fecha treinta de junio de dos mil once, es claro que tal constitución no se adecua a las exigencias de los mencionados artículos 643, 644 y 646 del Código Civil del Estado.

> *ARTICULO 643.- Cada familia sólo puede constituir un patrimonio. Los que se constituyan subsistiendo el primero, no producirán efecto legal alguno.*
>
> *ARTÍCULO 644.- El valor de los bienes afectos al patrimonio de familia será la cantidad que resulte de multiplicar hasta 35,000 veces el importe del salario mínimo general fijado para la zona económica donde se encuentre el domicilio de la familia, con sujeción al avalúo realizado por perito oficial debidamente autorizado, en el que se determinará el valor comercial de los bienes en cuestión.*
>
> *ARTICULO 646.- Cualquier miembro de la familia puede constituir el patrimonio, quien para tal efecto deberá manifestarlo así al Juez de su domicilio o al Notario Público con ejercicio en el mismo, designando con toda precisión los bienes que van a ser afectados, de manera que puedan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad*

Además sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de la Novena Época con número de registro 178175 de rubro y texto siguiente:

> ***PATRIMONIO FAMILIAR. PARA QUE SEA INALIENABLE E INEMBARGABLE, DEBE FORMALIZARSE ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE PARA QUE ÉSTA ORDENE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO, UNA VEZ CUMPLIDOS LOS REQUISITOS LEGALES PARA CONFORMARLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).*** *Conforme al último párrafo de la fracción XVII del artículo 27 del Pacto Federal, las leyes*

locales organizarán el patrimonio de familia, determinando qué bienes deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen alguno; empero, para que el nombrado patrimonio apropie las particularidades de ser inalienable e inembargable, debe erigirse como tal para lo cual, el interesado debe satisfacer los requisitos que la codificación civil de la entidad impone para tal efecto, entre los que destaca la obligación de aquél de acudir ante el órgano jurisdiccional que por razón de su domicilio le corresponda, a fin de elevarle, por escrito, la solicitud por la que manifieste su interés por constituir el aludido patrimonio, según lo prescribe el arábigo 729 del Código Civil del Estado. Por tanto, el comentado patrimonio no se constituye de manera automática, al tenor de ciertos bienes que pueden clasificarse como de uso elemental o primario para la satisfacción de las necesidades básicas de un núcleo familiar, sino que debe formalizarse ante la autoridad judicial competente, a fin de que ésta, sancionando el cumplimiento de los requisitos legales para conformarlo, ordene su inscripción en el Registro Público, con el propósito de que los terceros estén en posibilidades de imponerse de él y, de esta manera, sea oponible en contra de éstos, el carácter de inalienable e inembargable que la Carta Magna le confiere. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

En ese sentido no puede considerarse el bien inmueble a usucapir como un bien patrimonio de familia y a contrario sensu debe estimarse dentro del comercio y por ende susceptible de apropiación; por tanto, deberá de declararse procedente y fundada la acción declaratoria de propiedad promovida por **********, contra ***** ****** ***** y el **********; en consecuencia, y tan pronto esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, deberá girarse atento oficio a la autoridad registral del caso a fin de que proceda a la cancelación de la inscripción catastral que ostenta el inmueble materia del controvertido y, mediante el

fedatario de intención del actor, habrán de protocolizarse las constancias del presente fallo, mismas que servirán de título de propiedad a **********, a quien con el dictado de este falo culminatorio, y por haberse consumado la prescripción adquisitiva en su favor, se le reconoce y declara como legitimo propietario respecto del bien inmueble identificado como manzana 3, lote 1, de la colonia Zeferino Fajardo Luna, con superficie de 196.34 metros cuadrados, que colinda al Noreste: 8.81 metros con calle Luis García de Arellano; al Sureste en 22.31 metros con lote 2; al Suroeste: en 8.79 metros con lote 16; y al Noroeste: 22.32 metros con propiedad de Jesús María Hinojosa Fajardo; y el cual se identifica como Finca 50709 del Municipio de Victoria.

Además de lo anterior, deberá de cancelarse el patrimonio de familia que cuenta el bien inmueble, atendiendo a que la demandada no habita en el bien desde hace más de un año, conforme lo dispone el artículo 654 fracción II del Código Civil del Estado.

> ***ARTICULO 654.-*** *El patrimonio de la familia se extingue:*
>
> ***II.-*** *Cuando sin causa justificada la familia deje de habitar por un año la casa que debe servir de morada, o de cultivar por su cuenta y por dos años consecutivos, la parcela que le corresponda;*

Finalmente, ante lo fundado de la acción se deberá condenar a los demandados, al pago de gastos y costas judiciales en

favor de la parte actora; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve:**

Primero. **********, demostró los hechos constitutivos de la acción declaratoria de propiedad por prescripción positiva; mientras que los demandados no comparecieron a juicio.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción declaratoria de propiedad por prescripción positiva, declarándose que la parte actora se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado en el considerando quinto del cuerpo de la presente sentencia, al reunir los requisitos necesarios que la ley exige para usucapir.

Tercero. Se condena a la demandada ***** ****** ***** a la pérdida del derecho de propiedad que le asiste, respecto del predio materia del presente asunto.

Cuarto. Expídase copia certificada de las constancias del presente litigio, en favor del accionante, a fin de que a través del fedatario de su intención, proceda a la protocolización de este fallo.

Quinto. En su oportunidad gírese el oficio a la autoridad registral correspondiente, a fin de que proceda a las

cancelaciones e inscripciones que deriven de lo aquí resuelto; precisándose que deberá ser cancelado el patrimonio de familia con la que cuenta el inmueble.

Sexto. Se condena a los demandados a pagar a la parte actora los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, lo cual será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

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

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGC/L'AMM/L'FCL. Exp.00884/2018

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2019) por el

JUEZ, constante de (número de fojas) 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 12 de julio de 2019.