



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## SENTENCIA NÚMERO DIECISEIS (16) DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

En Nuevo Padilla, Tamaulipas, a los diecisiete (17) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTOS para resolver los autos que integran el expediente número 0006/2023 relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA, promovido por el C. **\*\*\*\*\*** en contra de la C. **\*\*\*\*\***, y;

### RESULTANDUS.

PRIMERO.- Mediante escrito presentado ante este H. Juzgado en fecha siete (07) de marzo del año en curso (2023), compareció el C. **\*\*\*\*\*** promoviendo en JUICIO ORDINARIO CIVIL DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA, en contra de la C. **\*\*\*\*\***; de quien reclamó las siguientes prestaciones: "... 1.- *La pérdida de la propiedad de la C. **\*\*\*\*\*** identificado con las siguientes medidas y colindancias: **\*\*\*\*\*** Como consecuencia de lo anterior solicito específicamente la cancelación del nombre del demandado sobre los siguientes datos de inscripción de propiedad ante la Dirección del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas: **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\*** para que ahora se anote en el rubro de*

propietario el nombre de \*\*\*\*\* ---- 2.- La  
consecuente declaración por parte de ese H. Tribunal,  
de que se ha consumado a favor de el suscrito  
\*\*\*\*\* la Prescripción Adquisita o Usucapación del  
inmueble descrito en el punto 1 de las prestaciones. ----  
3.- El pago de los gastos y costas que genere la  
tramitación del presente juicio ..."; Fundó su demanda en  
los hechos y consideraciones legales que consideró  
aplicables al caso y acompañó a su promoción los  
documentos fundatorios de su acción.-

SEGUNDO.- Por acuerdo de fecha diez  
(10) de marzo del año que se cursa (2023), se admitió a  
trámite la demanda en la vía y forma legal correspondiente,  
mandándose emplazar a la demandada, para que dentro  
del termino de diez (10) días produjera su contestación.-  
Consta en autos que en fecha veintidós (22) del mes de  
marzo del año en curso (2023), fue emplazada con todas  
las formalidades de ley, la C. \*\*\*\*\*, en su carácter  
de demandada, se le corrió traslado de la demanda y de  
sus anexos debidamente requisitados para que produjera  
su contestación dentro del término legal, dicho  
emplazamiento a juicio de este resolutor cumple con las  
formalidades establecidas en los artículos 66 y 67 fracción  
IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el  
Estado, tal y como se desprende de las actas que se  
levantaron con tal motivo, mismas que se encuentran  
agregas a foja que van de la treinta y siete (37) a la  
cuarenta y seis (46) del expediente toral; Mediante



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

proveído de fecha diecinueve (19) de abril del año en curso (2023), a petición del autorizado legal de la parte actora y por así corresponder al estado de los autos, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada, y en términos del dígito 268 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se tuvieron por admitidos los hechos que dejaron de contestarse con las salvedades de ley, finadose de esta forma la litis y como consesuencia se procedio a la apertura del periodo probatorio por el término de cuarenta (40) días, divididos en dos periodos de veinte (20) días cada uno, siendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las pruebas admitidas y que ameritaban especial preparación; En fecha diecinueve (19) de mayo del año en curso (2023), se tuvo por presentado a la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas de sus intención, las que se admitieron con citación de la contraria; En fecha veintiocho (28) de febrero del presente año (2023), se recibieron las alegaciones de la parte actora, conforme a los argumentos logico jurídicos que al caso estimo aplicables, mismos que en esta sentencia serán sujetos de estudio; Por acuerdo de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año que se transita (2023), se cito a la partes a oír sentencia definitiva en el presente juicio; la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

#### C O N S I D E R A N D O S .

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir sobre el presente Juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173,

185, 192, 195 y 226 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

SEGUNDO.- En el presente caso tenemos que compareció el C. **\*\*\*\*\*** promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL DECLARATORIO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA, en contra de la C. **\*\*\*\*\***, de quien reclamó las prestaciones anunciadas al inicio de este fallo, basándose para ello en las siguientes relaciones de origen fáctico y jurídico: "... *HECHOS. ---- 1.- Bajo protesta de decir verdad manifiesto a su Señoría que desde enero del año dos mil diez (2010), el suscrito OSCAR GARZA RODRÍGUEZ, entre en posesión física y material del predio ya anteriormente citado en el punto dos de las prestaciones el cual anteriormente dentro del terreno estaba establecida una iglesia, la cual frecuentaba todos los domingos mis padres y yo los acompañaba cada domingo y de pronto la misma fue cerrada, así transcurrieron varios años viendo con tristeza como se iba deteriorando dicha iglesia, viendo también que comenzaron a saquearla, es decir se comenzaron a robar puertas, ventanas, sillas etc. etc.- Por lo que decidí tomar posesión de dicho predio y construcción para que ya no la siguieran saqueando y destruyendo ya que le habían roto varios vidrios entre otras cosas y comence a limpiar en el interior del predio la maleza y limpiar dentro de la construcción y durante*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

todo el tiempo que he estado disfrutando la posesión del terreno materia de este procedimiento civil, siendo en definitiva que mi incursión a dicho predio fue precisamente para que no siguieran saqueando dicho inmueble y hasta la fecha jamás he sido interrumpido ni molestado de alguna forma ya que tomando en cuenta que públicamente se me reconoce por todos los vecinos colindantes y aledaños como propietario del predio en cuestión, siendo necesario reiterar en forma categórica como dato para la procedencia de este juicio que mi incursión al predio fue precisamente para salvaguardar dicho inmueble ya como dije el bien inmueble estaba en abandono total y que como ya lo manifesté desde mediados del año dos mil diez, entre tomando posesión del mismo, realizando desde ese momento diversas mejoras en el terreno, como chapoleo de maleza, arreglo de bardas, cercas, poniendo portones en las entradas a dicho inmueble siempre a título de dueño y sobre todo a la vista de los vecinos colindantes y aledaños, de manera pública, pacífica e ininterrumpida ya que nadie ha increpado o interrumpido mi posesión que ha la fecha son un poco mas de doce años (12) lo que en esencia constituye el título a virtud del cual empece a poseer o bien la causa generadora de mi posesión.- No omito decirle a su Señoría que en fecha 6 de marzo del dos mil diecinueve (2019) me fue entregada una carta de

posesión por parte de la Sindico Municipal de Hidalgo, Tamaulipas, la cual me permito agregarla a la presente demanda ... 2.- El bien inmueble afecto a esta pretensión jurídica se encuentra debidamente inscrito ante la Dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con los datos: SECCION I, NUMERO 40789, LEGAJO 816, DEL AÑO 1997 \*\*\*\*\* lo que se acredita con la documental publica que se acompaño a esta demanda ... De igual manera me permito anexar al presente escrito inicial Certificado de Registración de la Finca No. 3814, a nombre de la C. \*\*\*\*\*, así como el ultimo pago del predial de dicho inmueble expedido por la Dirección de Catastro Municipal ... 3.- La posesión originaria del referido inmueble asi adquirida insisto jamas ha sufrido interrupción alguna, pues de manera continua, quieta, siempre pacifica, del conocimiento público, como les consta a todos los vecinos y aledaños la he disfrutado desde principio del dos mil once (2011), consecuentemente me asiste por derecho real la posesión que hoy demando en esta Vía Ordinaria Civil, mediante la acción Declaratoria de Propiedad, por Prescripcion Adquisitiva y Usucapión. ---- Para establecer de manera eficaz la correcta identidad del predio en aras de ilustrar a su Señoría en la face procesal probatoria se ofrecerá la prueba pericial de Topografia correspondiente ..."; Fundo en derecho su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

demanda, exhibió la documentación a la que se refirió y concluyo con sus puntos petitorios.

Sobre dichas relaciones de origen factico, la demandada nada dijo, no opusó excepciones ni ofrecio probanza alguna, antes bien adopto la actitud procesal de rebelde.

TERCERO.- ANÁLISIS y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS.- El artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación a los requisitos de fondo y formales de toda sentencia, expresa lo siguiente:

*"... Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho.- Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes.- El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.- El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes ..."*

Por su parte el diverso artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece lo siguiente:

*"... El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo esta obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos ...".*

En ese sentido, tenemos que la parte actora, fundó su demanda en las relaciones de origen fáctico, que han quedado precisados en los resultandos de éste fallo, y se sustentó en las disposiciones legales que al caso estimó oportunos, sobre las que la parte demandada no suscitó controversia, antes bien, asumio la actitud procesal de rebelde y en términos del dígito 268 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se tuvieron por admitidos los hechos que dejaron de contestarse con las salvedades de ley.

A fin de acreditar dicha carga insoslayable el actor ofreció las siguientes pruebas: ----- a).- CONFESIONAL FICTA.- La que hizo consistir en el hecho de haber sido debidamente emplazada la parte demandada del controvertido que ahora se resuelve, sin que haya ejercitado derecho alguno para producir contestación ni



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

mucho menos oponer excepciones que destruyeran la acción principal. ---- b).- INSPECCIÓN JUDICIAL.- La cual tuvo verificativo el día nueve (09) de junio del presente año (2023), misma que fue desahogada por la C. Licenciada **\*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos adscrita a este H. Tribunal, en el predio materia de la litis, el cual cuenta con una superficie de 1350.00 (MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 36.00 metros, colinda con la calle Madero; AL SUR.- En 36.00 metros, colinda con el C. FIDENCIO MARTÍNEZ; AL ORIENTE.- En 80.00 metros, colinda con terreno del nacimiento de ojo de mar; y AL PONIENTE.- En 80.00 metros, colinda con calle Mier, diligencia en la que la citada funcionaria judicial. dio fe de la existencia física del inmueble, y preciso que en el interior del mismo se encuentra una construcción de aproximadamente ochenta metros de largo por treinta y seis de ancho, construida con block y techo de concreto, cuenta además con unos ventanales de fierro con sus respectivos vidrios y puertas hechas de fierro, así mismo se dio fe, de que por el lado NORTE existe un porton de fierro y lamina de color negro, y por el lado OESTE otro porton del acceso hacia el inmueble de material de lamina y fierro en color negro, de igual forma se dio fé de la existencia de vegetacion tales como arboles frutales, entre otros de aguacate, mangos, platanos y nogales, de igual forma se dio fe, de que dicho inmueble se encuentra delimitado por el lado NORTE y lado ORIENTE con una barda de block y cemento de concreto, por el lado SUR y PONIENTE se encuentra delimitaco con

L'SHS / L'VGR / VGR

tela de alambre de las denominadas borreguera con palos o postas de la región, igualmente se dio fe, de que dicho inmueble esta destinado para casahabitación con las mejoras que se apreciaron y que se asentaron en el acta correspondiente. ---- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 286 fracción Ivm en relación con el 358 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. ---- c).- PRUEBA PERICIAL TOPOGRAFICA.- La cual estuvo a cargo del Arquitecto MARIO ALBERTO LAZCANO YADO, quien una vez que fue notificado, presento un escrito ante este Juzgador, en el que bajo protesta de decir verdad adujo que conocia los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, asi como que tenia la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, para cuyo efecto exhibio una copia debidamente certificada por la C. Lic. MARIA GUADALUPE SOTO REYES, Notaria Publica Número 6, con ejercicio profesional en Ciudad Victoria, Tamaulipas, de la cedula profesional número 2939767, expedida por la secretaria de Educación Publica, a traves de la Dirección General de Profesiones a favor del C. MARIO ALBERTO LAZCANO YADO, que lo faculta para ejercer la profesion de Arquitecto, profesionista que en fecha veinticinco (25) de mayo del año en curso (2023), acepto dicho encargo ante la presencia judicial, y emitio su peritaje en fecha doce (12) de junio del presente año (2023), en el que llegó a la conclusión de que las medidas y colindancias coinciden con las que se encuentran asentadas en la escritura y demás documentos que se encuentran registrados debidamente ante el Registro



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Público de la Propiedad y en la Oficina de Catastro Municipal; Ahora bien, tomando en consideración que la parte demandada, no ofrecio prueba pericial de su parte, con apoyo a lo dispuesto en el digito 339 parrafo tercero de la Legislación adjetiva civil en el Estado, en fecha siete (07) de junio del año en curso (2023), este H. Tribunal, designo perito en rebeldía de la parte demandada al C. Ingeniero Agronomo JAVIER REYES GARCÍA, quien una vez que fue notificado, presento un escrito ante este Juzgador, en el que bajo protesta de decir verdad adujo que conocia los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, asi como que tenia la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, para cuyo efecto exhibio una copia debidamente certificada por la C. Lic. ELVIRA MEJIA MALDONADO, Notaria Publica Número 189, con ejercicio profesional en Ciudad Victoria, Tamaulipas, de la cedula profesional número 393157, expedida por la secretaria de Educación Publica, a traves de la Dirección General de Profesiones a favor del C. JAVIER REYES GARCIA, que lo faculta para ejercer la profesion de Ingeniero Agronomo, profesionista que en fecha veintiséis (26) de junio del año en curso (2023), acepto dicho encargo ante la presencia judicial, y emitio su peritaje en fecha treinta (30) siguiente (junio del 2023), en el que anexo un plano ilustrativo en donde se especifican las medidas, colindancias y cuadro de construcción, croquis de localización y superficie del predio materia de la litis, el cual obra glosado a fojas sesenta y un (61) del cuadernillo de pruebas. – dictámenes periciales que cobran valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 fracción III en relacion con el 336 del código

de procedimientos civiles vigente en el Estado. ---- d).- TESTIMONIAL, la cual se desahogo en fecha siete (07) de junio del año que transcurre (2023), y estuvo a cargo de los CC. HUGO ALFREDO LEAL RENDON y RIGOBERTO RENDON CEPEDA, quienes fueron coincidentes en manifestar que conocen al C. \*\*\*\*\* el primer testigo manifesto que lo conoce desde hace mas de veinte años, mientras que el segundo testigo dijo que lo conocia de mas de treinta años, y que lo conocen porque el actor trabajaba en una gasolinera y precisamente en ese lugar fue donde lo conocieron, que el C. OSCAR GONZALEZ RODRIGUEZ, tiene en posesión un bien inmueble en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas, que saben y les consta la ubicación de dicho inmueble, que la posesión del bien inmueble la tiene desde el año dos mil diez, que es el actor de esta contienda quien le da mantenimiento al inmueble, entre otras reparación de ventanas, de los portones, limpieza de la maleza y del interior de la contruccion en el existente, pintura, que la posesión que ha ejercido en el inmueble lo es de forma continua y pacífica, y que les consta lo declarado porque lo han visto haciendo las mejoras al lugar, diligencia que se llevo a cabo en forma presencial ante este H. Juzgado, tal y como se desprende del análisis que se efectúe al contenido de las constancias que corren glosadas a fojas que van de la veinticuatro (24) a la veintiocho (28) del cuaderno de pruebas de la parte actora.- y a la que se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. ---- E).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia de la escritura publica que se encuentra inscrita ante el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, a nombre de la C. \*\*\*\*\* (parte demandada), bajo los siguientes datos de registro \*\*\*\*\* ---- f).- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la carta de posesion expedida en fecha seis (06) de marzo del año dos mil diecinueve (2019), a favor del C. \*\*\*\*\* Presidente Municipal, ambos del R. Ayuntamiento de \*\*\*\*\* respecto de un predio urbano, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: \*\*\*\*\* del expediente toral, y a las que se les otorga valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 324 y 325 del Código de Procedimientos civiles vigente en el Estado, en correlación con los dígitos 392 y 397 de la indicada legislación, algunas de ellas dada su naturaleza de públicas por haber sido expedidas por funcionarios revestidos de fe pública en el ejercicio de sus atribuciones, y que además no fueran objetadas dentro del presente juicio, ni mucho menos redargüidas de falsas. ---- g).- PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se desahogan atendiendo a su propia y especial naturaleza.- A las cuales se les concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. ---- h).- INFORME DE AUTORIDAD.- Mismo que debio haber sido rendido por el \*\*\*\*\* , a fin de que proporcionara la siguiente información:- A).- Quien es el Titular del Inmueble. ---- B).- Cual es la superficie del inmueble descrito en la misma y ---- C).- cuales son las medidas y colindancias del citado inmueble, para cuyo efecto tenia la obligación de remitir las constancias correspondientes que

respalde dicha informacion; probanza que al no haber sido desahogada por causas imputables a su oferente, no es posible otorgarle algun valor procesal y por lo tanto queda excluida de juicio.

CUARTO.- Por su parte la demandada no contesto la demanda instaurada en su contra, ni ofreció pruebas ni muchos menos se excepciono respecto de la acción planteada en su contra, empero como ya se dijo, al no haber ofrecido prueba pericial de su parte, con apoyo a lo dispuesto en el digito 339 parrafo tercero de la Legislación adjetiva civil vigente en el Estado, en fecha siete (07) de junio del año en curso (2023), este H. Tribunal, designo perito en rebeldía de la parte demandada al C. Ingeniero Agronomo \*\*\*\*\*, quien una vez que fue notificado, presento un escrito ante este Juzgador, en el que bajo protesta de decir verdad adujo que conocia los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, asi como que tenia la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, para cuyo efecto exhibio una copia debidamente certificada por la \*\*\*\*\*, expedida por la secretaria de Educación Publica, a traves de la Dirección General de Profesiones a favor del \*\*\*\*\* que lo faculta para ejercer la profesion de Ingeniero Agronomo, profesionista que en fecha veintiséis (26) de junio del año en curso (2023), acepto dicho encargo ante la presencia judicial, y emitio su peritaje en fecha treinta (30) siguiente (junio del 2023), en el que anexo un plano ilustrativo en donde se especifican las medidas, colindancias y cuadro de construcción, croquis de localización y superficie del predio materia de la litis, el cual



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

obra glosado a fojas sesenta y un (61) del cuadernillo de pruebas. – dictamen periciales que cobra valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 fracción III en relacion con el 336 del código de procedimientos civiles vigente en el Estado.

QUINTO.- ANÁLISIS DE FONDO DEL ASUNTO.- Una vez analizado el material probatorio aportado por la parte actora en este juicio para justificar la acción de PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE, misma que funda en los supuestos a los que aluden los artículos 619 y 620 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado, disposiciones normativas que establecen lo siguiente:

*Articulo 619.- "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y se ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria."*

*Articulo 620.- Si se declara procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público.*

De lo que se concluye que la acción deducida en juicio por la parte actora, es encaminada a adquirir por prescripción positiva el bien inmueble ubicado en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas, que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\*, DEL \*\*\*\*\* ha sido debidamente regido por el procedimiento ordinario correspondiente, de cuyo contenido, examinados los hechos de demanda y los elementos de convicción aportados en el particular únicamente por la parte actora, quien esto Juzga y conoce estima que el C. OSCAR GONZALEZ RODRIGUEZ, ha demostrado la procedencia de la acción que ejercita en contra de la C. \*\*\*\*\*, lo anterior se establece tomando en consideración que tal y como lo prevé el numeral 721 del Código Civil vigente en el Estado, que para mayor aproximación a continuación se transcribe:

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

Las condiciones que la ley establece en dicho numeral para que la posesión sea apta para usucapir son las siguientes: ---- I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; ---- II.- Pacífica, ---- III.- Continua; ---- IV Pública; sin soslayar que solo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio, y una vez



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

que transcurra el tiempo previsto por el numeral 730 de dicha codificación, según se trate de posesión de buena o de mala fe.- De ahí que se acredita en forma fehaciente por el actor lo exigido en todas y cada una de las disposiciones legales a que se hace alusión, ya que por cuanto hace a la fracción I del artículo 729 supracitado; esto es que dicha posesión que el accionante señala tiene en su favor respecto del predio urbano ubicado en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas, que cuenta con una superficie de 1350.00, (MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- En 36.00 metros, colinda con la calle Madero; AL SUR.- En 36 metros, colinda con el C. FIDENCIO MARTÍNEZ; AL ORIENTE.- En 80.00 metros, colinda con terreno del nacimiento de Ojo de Mar; y al PONIENTE.- En 80.00 metros, colinda con calle Mier, sea en concepto de propietario se demuestra con el resultado de la prueba testimonial que estuvo a cargo de los CC. HUGO ALFREDO LEAL RENDON y RIGOBERTO RENDON CEPEDA, quienes fueron coincidentes en manifestar que conocen al C. \*\*\*\*\* el primer testigo manifestó que lo conoce desde hace mas de veinte años, mientras que el segundo testigo dijo que lo conocia de mas de treinta años, y que lo conocen porque el actor trabajaba en una gasolinera y precisamente en ese lugar fue donde lo conocieron, que el C. OSCAR GONZALEZ RODRIGUEZ, tiene en posesión un bien inmueble en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas, que saben y les consta la ubicación de dicho inmueble, que la posesión del bien inmueble la tiene desde el año dos mil diez, que es el actor de esta contienda quien

le da mantenimiento al inmueble, entre otras reparación de ventanas, de los portones, limpieza de la maleza y del interior de la construcción en el existente, pintura, que la posesión que ha ejercido en el inmueble lo es de forma continua y pacífica, y que les consta lo declarado porque lo han visto haciendo las mejoras al lugar, circunstancia que se corrobora con la actitud rebelde en que incurrió la demandada, en atención a que al no haber comparecido a juicio, se le tuvieron por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, con las salvedades de ley, además también con dicha testimonial se acredita que dicha posesión que detenta la parte actora ha sido pacífica, continua y pública y en carácter de dueño, en atención a que los testigos coincidieron en señalar que el C. \*\*\*\*\* habita el bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* el que como ya se informó cuenta con una superficie de 1350.00, (MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- En 36.00 metros, colinda con la calle Madero; AL SUR.- En 36 metros, colinda con el C. FIDENCIO MARTÍNEZ; AL ORIENTE.- En 80.00 metros, colinda con terreno del nacimiento de Ojo de Mar; y al PONIENTE.- En 80.00 metros, colinda con calle Mier, desde el año dos mil diez (2010), es decir desde hace más de quince años, que dicha posesión ha sido ininterrumpida y continua, que nunca ha sido molestado en su propiedad, dando fundada razón de su dicho, prueba a la que se le atribuye eficacia probatoria al tenor del precepto 409 del ordenamiento procesal civil vigente en el Estado, ya que los testigos convinieron en lo esencial del acto, declarando en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

forma clara y precisa, sin dudas ni reticencias, sobre la sustancia de los hechos, así como de las circunstancias, sin que hayan sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, dando fundada razón de sus dichos, elementos que en su conjunto corroboraron debidamente los hechos expuestos por el actor de este juicio, conforme al interrogatorio que se les formulara.- Por lo tanto al haberse acreditado que el actor adquirió a título de dueño, el bien materia de su pretensión, y haberlo poseído de manera pública, pacífica y continua por más de diez años, con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 227, 228, 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente, se determina la procedencia de la acción deducida.-

Conclusión que se encuentra en armonía precisamente con el sentir jurisprudencial, cuyo texto, contenido y síntesis es del tenor literal siguiente:-

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación.*

*Registro digital: 224820,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil  
Tesis: I.4o.C. J/30, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, página 385, Tipo: Jurisprudencia*

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA.  
HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR  
LA POSESION APTA PARA LA.- Conforme**

a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aun sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.*

CUARTO TRIBUNAL  
COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 869/89.  
Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989.  
Unanimidad de votos. Ponente: Mauro  
Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis  
Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89. Pedro  
Mejía Avila y otro. 4 de agosto de 1989.  
Unanimidad de votos. Ponente: Mauro  
Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis  
Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89.  
Departamento del Distrito Federal. 7 de  
diciembre de 1989. Unanimidad de votos.  
Ponente: Carlos Villegas Vázquez.  
Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89. Lilia  
Sabag de la Garza. 14 de diciembre de  
1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos  
Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro  
Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90.  
Urbanismo, Casas y Construcción, S.A. 30  
de agosto de 1990. Unanimidad de votos.  
Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata.  
Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

Nota: Esta tesis contendió en la  
contradicción 39/92 resuelta por la  
Tercera Sala, de la que derivó la tesis  
3a./J. 18/94, que aparece publicada en la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION."*

Asimismo sirve de apoyo legal la siguiente tesis jurisprudencial.

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación.- Registro digital: 197321, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.5o.C.66 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Diciembre de 1997, página 680 Tipo: Aislada.*

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PROCEDENCIA DE LA EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR.- Quien adquiere por compraventa la propiedad, al titular registral de un inmueble, si bien tiene acción personal contra su vendedor, por virtud de la cual puede obtener el cumplimiento y la firma de la escritura respectiva, también tiene a su alcance la*

acción real de prescripción, en términos de lo dispuesto por los artículos 1156 del Código Civil para el Distrito Federal y 1151, fracción I, el último de los cuales establece que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, sin que pueda aducirse válidamente que la exigencia legal de que la posesión se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario, dado que la noción relativa a que la posesión debe ser en concepto de propietario, sólo puede entenderse en la forma en que la establece el artículo 826 del Código Civil, en el que se consagra que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.- En el caso de que se tenga título objetivamente válido y la posesión sea en carácter de dueño, por haber emanado de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, como lo es la compraventa celebrada entre la demandada como vendedora, y el actor en su carácter de comprador, también se está en los supuestos normativos que contemplan los preceptos invocados y, por ello, nada impide que el interesado instaure la acción de prescripción en contra de la vendedora para efecto de contar con una escritura pública de propiedad del bien raíz debatido, que reúna todas las formalidades de ley; esto es, la actora tiene derecho para instaurar el juicio de prescripción positiva con base en el contrato de compraventa en abonos, con el cual pretende acreditar la calidad de dueño que se requiere para la procedencia de dicha acción de prescripción, sin que ello



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*prejujgue sobre el acreditamiento o no de la calidad de propietaria que, en todo caso, deberá analizarse para determinar si se justifica con los elementos de prueba aportados durante la tramitación del juicio natural.*

QUINTO TRIBUNAL  
COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 7445/97.  
Josefina López Alvarado. 23 de octubre de  
1997. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín  
Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano  
Hobelsberger.*

*Notas.- Esta tesis fue objeto  
de la denuncia relativa a la contradicción  
de tesis 236/2009, de la que derivó la  
tesis jurisprudencial 1a./J. 61/2011 de  
rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN  
EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN  
CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR  
REGISTRAL). SU PROCEDENCIA."*

*Por ejecutoria del 27 de  
octubre de 2010, la Primera Sala declaró  
sin materia la contradicción de tesis  
91/2010, derivada de la denuncia de la que  
fue objeto el criterio contenido en esta  
tesis, al estimarse que la jurisprudencia  
1a./J. 61/2011 resuelve el mismo problema  
jurídico.*

Bajo esta tesitura, resulta pertinente  
exponer que ha procedido el JUICIO ORDINARIO CIVIL  
SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, promovido por el C.

ACTUACIONES

\*\*\*\*\* por lo tanto judicialmente se declara que el C. \*\*\*\*\* ha adquirido la propiedad del inmueble ubicado en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas, que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\*, DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* TAMAULIPAS.

Asimismo, en términos del artículo 131 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado, y al no advertirse temeridad o mala fe en el accionante ni de la demandada, dada la naturaleza declarativa de la acción deducida, se declara que no ha lugar a condenar a gastos y costas, debiendo sufragar cada una de las partes las que hubiese erogado.-

Una vez que cause ejecutoria el presente fallo terminal, se ordena protocolizar la misma ante Notario Público de la elección del actor, a efecto de que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y sirva de título de propiedad al poseedor.-

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 68, 105, 109, 112, 113, 115, 114, 118, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

#### R E S U E L V E

PRIMERO.- El C. \*\*\*\*\* en su calidad de parte actora, probó los hechos constitutivos de la acción deducida en juicio y la C. \*\*\*\*\*, no contestó la demanda, no opuso excepciones ni defensas,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

no ofrecio prueba alguna, antes bien asumio la actitud procesal de rebelde, en consecuencia;

SEGUNDO.- Judicialmente se declara que ha procedido el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, promovido por el C. \*\*\*\*\* en contra de la C. \*\*\*\*\* , por lo tanto.

TERCERO.- Se declara que el C. \*\*\*\*\* ha adquirido la propiedad del inmueble cuyas características, medidas, colindancias y datos de inscripción ante el Registro Publico de la Propiedad, han quedado establecidas en la parte considerativa de esta fallo terminal.

CUARTO.- Tan pronto como la presente sentencia definitiva cause ejecutoria deberá protocolizarse ante Notario Público de la eleccion de la parte actora, a efecto de que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y sirva de título de propiedad al poseedor.-

QUINTO.- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta instancia, por los motivos expuestos en el considerando tercero de esta sentencia.-

SEXTO.- Finalmente se hace saber a las partes que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con un plazo de 90 (NOVENTA) días naturales, para retirar los documentos originales que eventualmente hayan exhibido, apercibidos de que en caso

de no hacerlo, se ordenará su destrucción junto con las constancias del presente expediente, lo anterior en base y términos del acuerdo número 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL C. \*\*\*\*\* MEDIANTE CÉDULA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL ELECTRÓNICA EN TÉRMINOS DEL ACUERDO GENERAL No. 15/2020, Y A LA C. \*\*\*\*\*, POR LOS ESTRADOS QUE SE PUBLIQUEN EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, ASI COMO EN LA TABLA DE ESTRADOS DE ESTE H. TRIBUNAL, TAL COMO LO PREVÉ EL ACUERDO GENERAL NUMERO 16/2020, DE FECHA DIECIOCHO (18) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020), AMBOS EMITIDOS POR LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA ESTATAL.-

Así Juzgando, lo resolvió y firmó digitalmente, el Ciudadano Juez de Primera Instancia del Décimo Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Civil y Familiar, que autoriza y da fe, cuyos cargos, nombres y apellidos a continuación se expresan, seguido de su firma electrónica, lo anterior en fiel cumplimiento a la tesis de jurisprudencia número 151/2010 (10a.), de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.- DOY FE.

EL C. JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

LIC. SAMUEL HERNÁNDEZ SERNA.

LA SECRETARIA DE ACUERDOS  
EN MATERIAS CIVIL y FAMILIAR.

C. LIC. VICTORIA GARCÍA RODRIGUEZ.

NOTA.- La presente sentencia, ha sido firmada digitalmente, lo anterior con fundamento en los artículos 2 fracción I, y 4, de la Ley de Firmas Electrónicas Avanzada para el Estado de Tamaulipas, así como el acuerdo general número 32/2018, de fecha dieciséis (16) de Octubre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los Integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.

En la misma fecha se publicó en lista la sentencia con número (010-2023).- CONSTE.

LICS/SHS/VGR/

*El Licenciado(a) \*\*\*\*\*, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 17 DE AGOSTO DE 2023) 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*

L'SHS / L'VGR / VGR

*(confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo  
señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

ACTUACIONES

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.