



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

En Ciudad Victoria, Tamaulipas, a siete de noviembre de dos mil veinticuatro. El Juzgado Segunda de Primera Instancia Familiar del Primero Distrito Judicial del Estado, emite la siguiente:

### **SENTENCIA 1145.**

**VISTO** para resolver los autos del expediente **622/2021** relativo al **juicio ordinario civil sobre prescripción adquisitiva o usucapión** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** en su carácter de albacea intestamentario de la sucesión a bienes de **\*\*\*\*\***, del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

### **RESULTANDO.**

**PRIMERO. De la solicitud.** Mediante escrito inicial recibido el dos de junio de dos mil veintiuno, compareció **\*\*\*\*\***, a promover juicio ordinario civil **sobre prescripción adquisitiva o usucapión** en contra de **\*\*\*\*\*** en su carácter de albacea intestamentario de la sucesión a bienes de **\*\*\*\*\***, del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Dicha solicitud fue radicada por este órgano jurisdiccional, el cuatro de junio de dos mil veintiuno, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del término de diez días, después de que fuera legalmente notificada y emplazada, contestara lo que a su derecho conviniera.

**SEGUNDO. Opinión ministerial.** Mediante escrito recibido el catorce de junio de dos mil veintiuno, la Agente del Ministerio Público Adscrita a este juzgado, desahogó la vista que le fuera concedida, en la que manifestó que no tiene objeción con la continuación del presente asunto.

**TERCERO. Emplazamiento.** En fecha nueve de junio de dos mil veintiuno, diez de junio de dos mil veintiuno, se llevo a cabo el emplazamiento a los codemandados Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas y mediante edictos del nueve de noviembre de dos mil veintitrés al codemandado \*\*\*\*\* en su carácter de albacea intestamentario de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*.

**CUARTO. Rebeldía.** Por auto del treinta de mayo de dos mil veinticuatro, se declaró la rebeldía de los codemandados y se ordenó la apertura de la fase probatoria por el término común de cuarenta días, dividido en dos periodos de veinte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

días cada uno, los primeros veinte para ofrecer los medios de convicción y los siguientes veinte días hábiles para desahogarlas, obrando en autos el cómputo respectivo.

**QUINTO. Citación.** En términos de los artículos 467 y 468 del código procesal civil, concluido el periodo probatorio, transcurrió sin necesidad de especial determinación el término de seis días para alegar, se ordenó dictar la sentencia que en derecho proceda; y,

#### **CONSIDERANDO.**

**PRIMERO. Competencia.** Este Juzgado Segundo de Primera Instancia Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, es competente para conocer del juicio que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, 38 bis, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y 768 del código local de procedimientos civiles.

**SEGUNDO. Personalidad y legitimación.** La promovente justifica su personalidad y legitimación en la causa con la copia certificada de las actuaciones del expediente número 1072/2010 relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de **\*\*\*\*\***, denunciado por **\*\*\*\*\***.

**TERCERO. Vía.** - La vía ordinaria civil en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos del artículo 619

del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

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

**CUARTO. Análisis del debate.** En síntesis, la promovente \*\*\*\*\* demandó de \*\*\*\*\* en su carácter de albacea testamentario de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas las siguientes prestaciones:

a) La usucapión o prescripción positiva, que ha operado a favor de la suscrita \*\*\*\*\* , respecto de un predio urbano y construcción en él edificada, identificado como \*\*\*\*\* Municipio de Victoria del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas; ello como consecuencia y en razón de que la de la voz \*\*\*\*\* ha tenido la posesión de dicho predio de manera pública,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

continúa y pacífica y a título de dueña, además de buena fe desde el siete de abril de dos mil diez.

b) El pago de gastos y costas judiciales que se me originen durante la tramitación del presente juicio.

En concepto de hechos, la actora señaló:

- a) Que la suscrita convino con \*\*\*\*\* y Jose Isidoro Alcazar Samano le cedieran sus derechos hereditarios respecto de la sucesión de su madre \*\*\*\*\* , y estos accedieron, para lo cual comparecieron ante la Licenciada María Luisa Vazquez Castillo, adscrita en Funciones a la Notaría Pública Número 250 con ejercicio en ésta ciudad, ello en fecha 7 de abril de 2010.
- b) Que una vez entregado el documento la suscrita procedió a denunciar el juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\* , siendo del conocimiento de éste Juzgado.
- c) Que como único bien inmueble perteneciente a la sucesión intestamentaria se cuenta el inmueble identificado como \*\*\*\*\* Municipio de Victoria del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, del cual le cedieron sus derechos.

d) Que dicha sucesión se radicó con el numero de expediente \*\*\*\*\*, siendo designado el primero como albacea de la sucesión.

e) Que el emitirse el fallo de primera sección se omitió hacer mención de la suscrita como cesionaria.

f) Que desde que le cedieron derechos en fecha siete de abril de dos mil diez, la suscrita entró en posesión y ha realizado actos inequívocs de dicha naturaleza del referido inmueble.

Para justificar los extremos de su acción, la parte actora en términos del artículo 273 del código procesal civil ofreció las siguientes pruebas:

#### 1. Documentales

Copia certificada del Acta de Defunción a nombre de \*\*\*\*\*, con datos de registro: \*\*\*\*\*

- Copia certificada de las actuaciones que obran dentro del expediente número 1072/2010 relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\*, denunciado por \*\*\*\*\*, dentro de las cuales se destaca la resolución de primera sección de fecha cuatro de enero de dos mil once en cual se apertura la sucesión antes señalada y se reconoce como herederos a Jesús Isidoro Alcazar



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Samano y \*\*\*\*\* , siendo designado el primero como albacea.

- Así como la cesión de derechos hereditarios celebrada por \*\*\*\*\*

Documento público que merece pleno valor probatorio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 325 fracción IV en relación con el diverso 397 del código local de procedimientos civiles de la entidad, con las cuales se acredita el carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* por parte del demandado \*\*\*\*\* , así como los derechos de propiedad de la de cujus sobre el bien inmueble identificado con la Finca Número 38579 del municipio de Victoria.

#### Testimonial

Prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* desahogada en fecha catorce de agosto de dos mil veinticuatro la cual arrojó el siguiente resultado:

#### "Testimonio del primer testigo.

1.- Que diga el testigo, si conoce a la Suscrita \*\*\*\*\* .

Responde. Sí.

2.- En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que diga el testigo desde cuando conoce a la Suscrita \*\*\*\*\* .

Responde. Desde hace como 20 años.

3.- Que diga el testigo, porque conoce a la Suscrita \*\*\*\*\*.

Responde. Yo conocí a su hija, estábamos en la escuela y yo le pedí trabajo en su negocio de lavado de autos.

4.- Que diga el testigo, si conoce a los CC. JESUS ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.

Responde. Sí

5.- En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que diga el testigo desde cuando conoce a los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.

Responde. Yo creo que sería 2008.

6.- Que diga el testigo, porque conoce a los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.

Responde. Iban al negocio y son amigos de la familia de la maestra, y del esposo de la maestra que en paz descanse.

7.- Que diga el testigo, si tiene conocimiento que la Suscrita \*\*\*\*\* , haya celebrado con los referidos ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\* , algún convenio con relación a un predio urbano.

Responde. Sí.

8.- En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que mencione lo más posible y le conste, en que consistió dicho convenio.

Responde. Era lo de la casa que está ubicada allá en Tamatán, la casa era de la mamá de Isidoro y de Miguel, y le vendieron la casa a la maestra Elva Morales. Yo estaba ahí en el negocio cuando hicieron el trámite, de ahí se fueron, pero sí estaba ahí. Sería por 2009 o 2008.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

9.- Que diga el testigo la ubicación del predio respecto del cual celebramos un convenio la Suscrita \*\*\*\*\* y los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.

Responde. En Jardín de Tamatán, número 714, fraccionamiento Jardín de Tamatán.

10.- Que mencione el testigo, quien tiene la posesión actualmente del predio respecto del cual celebramos convenio la Suscrita \*\*\*\*\* y los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO Y \*\*\*\*\*.

Responde. Elva Morales.

11.- Que diga el testigo, desde cuando tiene la posesión la Suscrita \*\*\*\*\*, el predio respecto del cual celebramos convenio la de la voz con los C. ISIDORO ALCAZAR SAMANO Y \*\*\*\*\*.

Responde. Yo creo que 2008 o 2009, ahí nos tocó ir a hacer limpieza, cambiar llaves, impermeabilizar, y ya era de ella.

Testimonio del segundo testigo.

1.- Que diga el testigo, si conoce a la Suscrita \*\*\*\*\*.

Responde. Sí.

2.- En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que diga el testigo desde cuando conoce a la Suscrita \*\*\*\*\*.

Responde. Desde que tengo uso de razón.

3.- Que diga el testigo, porque conoce a la Suscrita \*\*\*\*\*.

Responde. Es mi mamá.

4.- Que diga el testigo, si conoce a los CC. JESUS ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.

Responde. Sí

5.- *En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que diga el testigo desde cuando conoce a los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.*

*Responde. Desde hace como 30 años.*

6.- *Que diga el testigo, porque conoce a los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.*

*Responde. Eran amigos de mi papá, de la familia, iban al negocio, a la casa, en reuniones coincidíamos.*

7.- *Que diga el testigo, si tiene conocimiento que la Suscrita \*\*\*\*\* , haya celebrado con los referidos ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\* , algún convenio con relación a un predio urbano.*

*Responde. Sí.*

8.- *En caso de responder afirmativamente la pregunta anterior, que mencione lo más posible y le conste, en que consistió dicho convenio.*

*Responde. Le ofrecieron en venta una casa, que era de su mamá, de la mamá de ellos, y mi mamá se las compró cuando se jubiló ella de maestra, mas o menos en 2009.*

9.- *Que diga el testigo la ubicación del predio respecto del cual celebramos un convenio la Suscrita \*\*\*\*\* y los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO y \*\*\*\*\*.*

*Responde. Fraccionamiento Jardín de Tamatán, número 714, calle Jardines o Jardín de Tamatán.*

10.- *Que mencione el testigo, quien tiene la posesión actualmente del predio respecto del cual celebramos convenio la Suscrita \*\*\*\*\* y los CC. ISIDORO ALCAZAR SAMANO Y \*\*\*\*\*.*

*Responde. Elva Morales.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

11.- Que diga el testigo, desde cuando tiene la posesión la Suscrita **\*\*\*\*\***, el predio respecto del cual celebramos convenio la de la voz con los C. ISIDORO ALCAZAR SAMANO Y **\*\*\*\*\***.

*Responde. Yo creo que la compré en 2009 y yo creo que desde 2010 la está ocupando, porque le hizo arreglos a la casa, pisos, puertas.*

*Previo a finalizar, se le requiere al testigo que exprese con toda claridad de la razón de su dicho, entendiéndose por esto, que:*

*Explique en forma detallada, claramente, el modo por el que conoce los hechos que ha declarado.*

*Responde. Porque los he vivido, he participado en ellos, en las visitas a la casa cuando se la ofrecieron y cuando dijo que sí se las compraba”.*

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en razón de que los atestes expresaron conocer los hechos de manera directa, declararon en forma clara, sin dudas ni reticencias, manifestaron razón fundada de su dicho y no se advierte que hubieren sido compelidos a comparecer como testigos, quienes son coincidentes en señalar que la promovente tiene la posesión del bien inmueble señalado en su escrito inicial.

Por su parte los codemandados **\*\*\*\*\*** en su carácter de albacea intestamentario de la sucesión a bienes de **\*\*\*\*\***, del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y

Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas no produjeron contestación a la demanda formulada en su contra por lo cual se les declaró en rebeldía teniendo por admitidos los hechos de la demanda que se les reclaman.

Sin que ofrecieran material probatorio que valorar.

**QUINTO. Estudio de la acción.** Analizados los medios probatorios que anteceden, se arriba a la conclusión de que la acción **sobre prescripción adquisitiva o usucapión** promovido por \*\*\*\*\* resulta fundada; lo anterior bajo la óptica de la acción que se intenta; es decir, la actora ofreció material probatorio, como base de su acción para acreditar la causa generadora de la posesión; y que derivado de ella emana tanto el elemento a probar de la acción, como el derecho a pedir que se inscriba la protocolización correspondiente derivada de la cesión de derechos de fecha siete de abril de dos mil diez; cierto resulta que no debería de causar controversia alguna, toda vez que, no hay contradicción, sino que la petición de concretar la inscripción (inscribir en el Instituto Registral y Catastral); basado en la causa generadora de la posesión, en términos del numeral 696 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, es resultado de prescripción positiva a su favor; concluyendo que dicho elemento fáctico (tiempo), va



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

de la mano con el elemento probatorio (escritura pública); por lo tanto ante la falta de excepción que analizar ante la admisión de los hechos narrados por la actora ante la cesión de derechos hereditarios que origino la posesión del bien inmueble que pretende le sea adjudicado dicha conjunción es la idónea, para probar la acción. Orientador el criterio con registro digital: 913264, Tipo: Jurisprudencia.

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada”.

De acuerdo con los anteriores elementos probatorios y su valoración, se deja puntualizado que los requisitos necesarios para adquirir un inmueble a través de la figura jurídica de prescripción adquisitiva, en la temporalidad de cinco años,

cuando se poseen de buen fe, o de diez años cuando se posee de mala fe a que hacen alusión los artículos 729 y 730, fracción I, del Código Civil del Estado se estiman **acreditados**.

En ese sentido, y observando la conducta prolongada de la parte actora **es decir desde la fecha que aduce que es desde el siete de abril de dos mil diez**, fecha en que adquirió la posesión por medio de una cesión de derechos hereditarios; situación que ha sido ininterrumpida; además de manera dueño, quieta, pacífica, pública y continua desde hace catorce años; por lo que se cumple con los requisitos para que la parte actora adquiera en términos del artículo 729 en relación con el 730 del Código Civil de Estado de Tamaulipas; además de que se actualiza la causal del 268 para los casos que no ocurrió a dar contestación y se le tuvo en rebeldía; actualizándose la prescripción adquisitiva; ésta última consideración realtivo a la diversa parte el Instituto Registral y Catastral del Estado, además adminiculada a la testimonial a cargo de **\*\*\*\*\***, quienes manifestaron que dicha posesión tiene más de diez años.

Así como del resultado de la inspección judicial de fecha veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, en el domicilio ubicado en **\*\*\*\*\***, de esta ciudad, siendo la parte actora quien dio acceso al bien inmueble al Secretario de Acuerdos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

adscrito a éste Tribunal, conociéndole todos que su concepto respecto el bien inmueble es de propietaria; actualizándose los previsto por lo que prevé el artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles, que refiere que el hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Sírve de apoyo para las consideraciones anteriores el siguiente criterio jurisprudencial cuyo texto y rubro a la letra dice:

**“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”.*

Así como por analogía el siguiente criterio orientador con registro digital número 162443 emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el cual es de la literalidad siguiente:

**“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA.** *Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado. Las partes demandadas fueron omisa a ofrecer pruebas de su intención.*

Por lo anterior, se considera que la actora ha demostrado cumplir con los requisitos necesarios para adquirir un bien inmueble por usucapión; luego entonces, ante la satisfacción de dichos requisitos, lo procedente es declarar fundada la acción sobre prescripción positiva, promovida en este juicio por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* en su carácter de albacea testamentario de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Por ende, deberá declararse judicialmente que \*\*\*\*\* ha adquirido el derecho real de propiedad mediante la figura jurídica de prescripción adquisitiva, respecto del lote de terreno objeto de este asunto; asimismo, deberá ordenarse que una vez que haya causado ejecutoria esta sentencia, se realice ante el

notario público de su elección la protocolización correspondiente, a efecto de que esta le sirva como título de propiedad; y, hecho que sea lo anterior, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral de esta ciudad, como lo ordena el numeral 737 de la codificación sustantiva civil.

Finalmente, al ser el presente un juicio en el que se tramita una acción declaratoria en la que por ende no impera la teoría del vencimiento; en ese sentido deberá de absolverse a los codemandados del pago de gastos y costas en virtud de que no se observó temeridad o mala fe en su forma de litigar.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se:

**PRIMERO.** La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción y los codemandado no dieron contestación a la demanda.

**SEGUNDO.** Se declara **procedente** la acción del presente juicio ordinario civil **sobre prescripción adquisitiva o usucapión** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** en su carácter de albacea testamentario de la sucesión a bienes de **\*\*\*\*\***, del Director del Registro Público de la Propiedad dependiente del Instituto Registral y Catastral en el Estado y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Jefe del Departamento de Catastro Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

**TERCERO.** Se declara judicialmente que \*\*\*\*\* ha adquirido el derecho real de propiedad mediante la figura jurídica de prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Una vez que se declare ejecutoriada esta determinación, se ordena que se realice ante el notario público de la elección de la parte actora, la protocolización correspondiente, a efecto de que esta le sirva como título de propiedad; hecho que sea lo anterior, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

**QUINTO.** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto

**SEXTO.** Finalmente se precisa que, de conformidad al Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez que el presente juicio se encuentre totalmente concluido, las partes contarán un término de noventa días naturales para solicitar la devolución de los documentos originales que hubieren sido exhibidos dentro del expediente; y, para el caso de no atender la referida prevención, se procederá a la destrucción de los mismo.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma de manera electrónica el Licenciado Carlos Gregorio Ramos Guerrero, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, quien actúa con el Licenciado Luis Uriel Ochoa Perales, Secretario de Acuerdos, que autoriza, firma electrónicamente, con base en los artículos 2 fracción I y 4 de la Ley de la firma electrónica avanzada del Estado de Tamaulipas, en atención al oficio SEC/1215/2020 del siete de mayo de dos mil veinte, y da fe.

Se publica en lista de acuerdos del día. Conste.  
L'CGRG/L'LUOP/L'IODD EXP. 622/2021

*El Licenciado(a) IVIS OTHONIEL DORANTES DE LEON, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO FAMILIAR DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (1145) dictada el (JUEVES, 7 DE NOVIEMBRE DE 2024) por el JUEZ LICENCIADO CARLOS GREGORIO RAMOS GUERRERO, constante de (21) 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.