

----- **NÚMERO.- 134 (CIENTO TREINTA Y CUATRO).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, siete de julio dos mil veintiuno.**-----

----- **V I S T O** para resolver el toca número 140/2021, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* , correspondiente al Juicio ordinario civil declaratorio de propiedad, promovido ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto de Décimo Segundo Distrito Judicial, con residencia en Soto La Marina, Tamaulipas por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , y-----

----- **RESULTANDO** -----

----- **PRIMERO.-** Por escrito de fecha seis de enero de dos mil veinte, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ocurrió ante el *A quo* a demandar, en la vía ordinario civil, a la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , lo siguiente:-----

*A).- Sea DECLARADO EL SUSCRITO COMO PROPIETARIO en virtud de la procedencia de la acción de Prescripción positiva, una vez cumplidos los requisitos legales para poder Usucapir, respecto*

*de un bien inmueble rústico ubicado en el Municipio de Abasolo, Tamaulipas, con una superficie de \*\*\*\*\*\*, que se localiza dentro de las siguientes medidas y colindancias:*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, controlado por la Dirección de Desarrollo Urbano Medio Ambiente e infraestructura del Ayuntamiento de Abasolo, Tamaulipas con la clave catastral número \*\*\*\*\*Actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad como la Finca \*\*\*\*\* del Municipio de Abasolo.

*B).- Como consecuencia de la procedencia de la anterior, se ordene a la demandada, inscriba la Sentencia que se llegue a dictar en este Juicio, previo la protocolización de las constancias del presente Juicio ante Notario Público; y para que me sirva como Escritura Pública, ya en calidad de Propiedad del bine inmueble anteriormente descrito*

----- El Juez de Primera Instancia, por auto de fecha once de febrero de dos mil veinte, dio entrada a la demanda, en la vía y forma propuesta, y ordenó correr traslado a la demandada, con copias de la misma, para que contestara dentro del término de ley, lo cual no hizo, por lo que mediante auto del diecinueve de octubre del año dos mil veinte, se le declaró la rebeldía, teniéndosele por admitidos los hechos, salvo prueba en contraria. Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, en fecha

diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia, la que concluyó con los siguientes puntos resolutive:-----

----- **PRIMERO**:- Dentro del presente Juicio el actor \*\*\*\*\* , no acreditó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que la parte demandada

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no compareció a juicio; en consecuencia:-----

----- **SEGUNDO**.- **NO HA PROCEDIDO** la acción relativa al Juicio Ordinario Civil Declaratorio de Propiedad promovido por \*\*\*\*\* , en contra de

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

----- **TERCERO** .- Esta Autoridad absuelve al demandado

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas en la demanda inicial promovida por \*\*\*\*\* por los motivos y razones que quedaron detallados en esta resolución.-----

----- **CUARTO**.- Se absuelve a las partes del pago de los gastos y costas que se originaron con motivo de la tramitación del presente juicio.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL ACTOR Y DEMANDADO...**

----- Inconformes con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación mismo que le fue admitido en “ambos efectos” por auto de fecha seis de abril de dos mil veintiuno, del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, por conducto de su Presidencia, radicó el presente Toca con fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, y ordenó dictar la

resolución, y turnó al Magistrado correspondiente para la elaboración del proyecto de resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** La parte actora expresó como concepto de agravios lo contenido en su memorial de 6 (seis) hojas, de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, que obran agregados a los autos del presente Toca, de la foja 7 (siete) a la 12 (doce), agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo. La parte demandada no contestó los concepto de agravios dentro del término que se le concedió para tal efecto.-----

----- **C O N S I D E R A N D O** -----

----- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículo 104, fracción II y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y punto Cuatro del Acuerdo emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado el 31 de marzo



*libertad de gravamen de fecha reciente a efecto de justificar si efectivamente se llevó a cabo o no el contrato de compraventa y contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en tal virtud, este suscrito Juzgador no tiene la certeza si el bien inmueble motivo del presente juicio, sigue estando en posesión de la parte actora, o bien fue dado en posesión a diversa persona por motivo de contrato de compraventa, resultando insuficiente la prueba testimonial a cargo de*  
\*\*\*\*\*

*\*\**, ya que si bien por una parte refieren que el actor del presente juicio tiene la posesión del predio de \*\*\*\*\* hectáreas, y que incluso han ido a dicho predio, sin embargo, no mencionan en qué fecha se constituyeron al inmueble, y se hayan percatado que el actor estuviera en posesión física del mismo. "

*(Parte final de la página 14 y la mayor parte de la página 15 de la Resolución impugnada).*

*Argumento que no tiene un fundamento legal en que sostenerlo, porque el hecho de que el bien inmueble litigioso aparezca en el Registro Público con una Anotación Preventiva; no cambia por si sola, el contenido principal de esa Certificación expedida por el \*\*\*\*\* del Estado de Tamaulipas, de fecha (24) veinticuatro de Enero del año (2020) Dos Mil Veinte, visible a fojas 28 y 29 de los autos del expediente natural; en el que consta que la Finca No. \*\*\* del Municipio de Abasolo, con una superficie de \*\*\*\*\* Hectáreas, **el Titular de la Posesión de ese inmueble es el Señor \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\*; además de hacer constar que se encuentra **LIBRE DE GRAVAMENES**.*

*Además, ese Certificado de Libertad de Gravámenes, fue expedido ya estando iniciado el Juicio, porque la demanda fue presentada desde el 16 de enero de 2020, y se le hizo una PREVENCIÓN a la parte actora, consistente precisamente en la exhibición de un Certificado de Libertad de Gravámenes; y en cumplimiento a dicha Previsión, fue exhibido ese Certificado del 24 de enero de 2020.*

*El artículo 253 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:*

*"Independientemente de los que resulten de otras disposiciones en este Código, los efectos de la presentación y admisión de la demanda serán los siguientes:*

- 1.- Interrumpir la prescripción con arreglo a las normas relativas del Código Civil;*
- II.- Hacer litigiosa la cosa demandada; y,*
- III.- Señalar el principio de la instancia.*

*Por su parte, el artículo 249 del mismo Ordenamiento legal anteriormente invocado refiere:*

*"Después de la demanda o contestación no se admitirán al actor otros documentos esenciales en que funde su derecho que los que sean de fecha posterior, y los anteriores, respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia y los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no le sean imputables, y siempre que se halle en los casos previstos en este artículo. "*

*Al tiempo de la presentación de la demanda el 16 de enero de 2020, mi representado el Señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, era (y es) el legítimo titular de la posesión del bien inmueble materia de la litis; y con el mismo Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*/ de Tamaulipas, del 24 de enero de 2020, se acreditó ese carácter.*

*La acción ejercitada se hizo estando en el legítimo derecho de ser el titular de los derechos posesorios del bien inmueble señalado; por lo que el Juez Aquo sin justificación ni fundamentación hace presumir posible cambio de titular; lo que solo es una presunción, pero por el contrario, el Certificado de Libertad de Gravámenes expedido y exhibido estando ya en trámite el Juicio, acredita al C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, como el titular de los derechos*

posesorios. Aquí lo que interesa es la acreditación de los hechos con base en las pruebas aportadas; y la acreditación en autos **no se sostiene solo con la CONFESION FICTA** por falta de contestación de la demandada, como lo pretende hacer ver el Juez Aquo; sino por las diferentes pruebas ofrecidas en autos, las pruebas DOCUMENTALES, y la TESTIMONIAL.

Aun y cuando pretende restarle valor probatorio al Testimonio rendido por los CC.

\*\*\*\*\*  
\*\*, probanza desahogada en fecha posterior a la presentación de la demanda; ambos testigos coinciden en que quien se encuentra (no que se encontraba, hablando de pasado, sino del presente), quien esta en posesión física del bien inmueble materia de la litis, es precisamente el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Dice el Juzgador que la parte actora debió exhibir un Certificado de Libertad de Gravámenes más reciente; pero más reciente sería contrario a lo estipulado en el artículo 249 del Código de Procedimientos Civil de Tamaulipas; el exhibido de fecha 24 de enero de 2020, en cumplimiento de la PREVENCIÓN ya señalada, cumple los parámetros de haberse exhibido en el pleno ejercicio de la acción Declaratoria de Propiedad reclamada.

El criterio aplicado por el Juez Aquo es violatorio a lo dispuesto por el artículo 115 del Código Adjetivo Civil en vigor, el cual dispone que **toda Sentencia debe ser fundada**. Carece de fundamentación, no explica o expone el fundamento legal en que se sostiene; no existe congruencia en su exposición.

**SEGUNDO AGRAVIO.-** Se hace consistir en la falta de motivación y fundamentación en este otro criterio aplicado; y que lo hizo consistir en la argumentación siguiente:

"Sin que pase desapercibido que al presente juicio, **no compareció la C. \*\*\*\*\***, quien aparece en autos, se encuentra casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el actor del

**presente juicio, tal y como se advierte del contrato de compraventa de fecha (14) catorce de septiembre del año (2005) Dos Mil Cinco, fojas 07 a la 14; así como de la certificación de fecha (24) veinticuatro de Enero del año (2020) Dos Mil Veinte, expedida por el \*\*\*\*\* [del Estado de Tamaulipas, fojas 28 y 29; Luego entonces, y al estar acreditado en autos que el actor \*\*\*\*\* y la C.\*\*\*\*\*, se encuentran \*\*\*\*\* bajo el régimen de sociedad conyugal y que, de conformidad con el artículo 173, fracción 1, del Código Civil que dice: "... En la sociedad legal son propios de cada cónyuge: 1.-Los bienes que le pertenezcan al tiempo de celebrarse el matrimonio, y los que posea antes de éste aunque no fuere dueño de ellos, si los adquiere por usucapión durante la sociedad ... ": así como lo previsto en el numeral 192 de dicha Legislación Sustantiva Civil que prevé que: "...la división de los gananciales por mitad entre los consortes y sus herederos tendrá lugar sea cual fuere el importe de los bienes que cada uno de ellos haya aportado al matrimonio o adquirido durante él y aunque alguno de los dos haya carecido de bienes al tiempo de celebrarlo, salvo lo dispuesto en el artículo 244 ... "; en tal virtud, se advierte la existencia de la C.\*\*\*\*\* , pudiera tener interés respecto a la tramitación del presente juicio, lo anterior, auspiciados en el respecto a las garantías de audiencia previa y legalidad prevista en el artículo 14 de la Constitución General de la República, y que le corresponde a la antes mencionada."**

*(Parte final de la Página 15 y gran parte de la página 16 de la Resolución impugnada).*

*Criterio que igualmente no especifica el fundamento legal del mismo, porque en apoyo de las escrituras de propiedad exhibidas, el Instrumento Público No. \*\*\*\*\* , que ampara la compraventa realizada entre los*

CC. \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; en fecha 14 de septiembre de  
2005; fue el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* quien  
adquirió los derechos de posesión de su anterior  
titular, y es quien aparece en el Registro Público de  
la Propiedad como el propietario o dueño de ese  
inmueble ahora litigioso; y es en ejercicio de esos  
derechos que se consuman con la PRESCRIPCIÓN  
POSITIVA, que le permiten al propio adquirente de  
la posesión, convertirse ahora en propietario.

*Acción Declaratorio de Propiedad, que para  
nada lesiona los intereses de la esposa del señor  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; sino que por el contrario,  
vienen a enriquecer los bienes que formen parte de  
la Sociedad Conyugal que aquél tenga o tiene con la  
C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Se trata de la  
existencia de intereses comunes, y cualquiera de los  
dos cónyuges puede hacerlos valer, sin que  
necesariamente tenga que ser llamado a Juicio el  
otro consorte; siendo aplicable las Tesis  
Jurisprudenciales que enseguida señalo.*

**TERCERO PERJUDICADO EN AMPARO.  
CASO EN EL QUE A PESAR DE NO HABER  
SIDO LLAMADO AL JUICIO NO HA LUGAR A  
REPONER EL PROCEDIMIENTO.** (se  
transcribe)

**TERCERO EXTRAÑO A JUICIO. CARECE  
DE TAL CARÁCTER EL CÓNYUGE QUE  
CONTRAJO MATRIMONIO BAJO EL  
RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL,  
CUANDO ÉSTA FUE OÍDA Y VENCIDA POR  
CONDUCTO DEL OTRO CONSORTE  
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA,  
ANTERIOR A MIL NOVECIENTOS NOVENTA  
Y NUEVE).** (se transcribe)

**SOCIEDAD CONYUGAL. EN QUÉ  
CONSISTE (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO  
FEDERAL).** (se transcribe)

*De manera que en ninguna forma se afecta a  
los intereses de la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el*

que no haya sido llamada a Juicio, porque los intereses de la Sociedad Conyugal de la cual ella forma parte, fueron legítimamente representados por el señor \*\*\*\*\*. Siendo inaplicable el criterio argumentado por el Juzgador; paraa sustentar una Resolución contraria a los intereses de la propia Sociedad Conyugal de la cual forma parte la C. \*\*\*\*\*.

**TERCER AGRAVIO.-** Tratar de sostener la Resolución impugnada, basada en los razonamientos expresados en los dos Agravios anteriores, para finalmente declarar que **NO HA PROCEDIDO** el Juicio Ordinario Civil Declaratorio de Propiedad promovido por el C. \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y así absolver al demandado de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda. Cuando que en autos quedaron acreditados los requisitos para la procedencia de la Acción Declaratoria de Propiedad de un bien inmueble a favor de mi representado el Señor \*\*\*\*\* , quien desde el 14 de septiembre de 2005, adquirió por la vía de la Compraventa, el inmueble rústico ubicado en el Municipio de Abasolo, Tamaulipas, con una superficie de \*\*\*\*\* , el cual tiene las medidas y colindancias siguientes: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

El Justo Título lo constituye la operación de Compraventa efectuada entre el Señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en calidad de Comprador y la C. \*\*\*\*\* , operación que fue protocolizada en el Instrumento Público No. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\* , con ejercicio en Cd. Victoria, Tamaulipas; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad como la Finca No. \*\*\* del Municipio de Abasolo.

Esa posesión que tiene el Señor \*\*\*\*\* , es una posesión de buena FE, en términos de lo dispuesto por los artículos 694 y 701 del Código Civil de Tamaulipas, el primero señala:

"Es poseedor de buena fe:

I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título;

Requisito anterior, que se cumple cabalmente con el título traslativo de dominio que ha sido citado anteriormente; el Instrumento Público No. \*\*\*\*\* , que ampara la compraventa realizada entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en fecha 14 de septiembre de 2005.

Además de reunirse las características de que esa posesión ha sido pacífica, continua y pública; por haber sido adquirida sin violencia, jamás fue perturbado en su ejercicio por lo menos desde la fecha de su adquisición el 14 de septiembre de 2005; y es pública por estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior, atento a lo que disponen los dispositivos legales 716, 717 y 718 del mismo Código Sustantivo Civil en el Estado.

**ART. 716.-**"Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

**ART. 717.-**"Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741."

**ART. 718.-**"Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad. "

Desde la fecha de adquisición del bien inmueble descrito y precisado en la demanda y que

es materia de la Litis, el señor \*\*\*\*\*  
se ha ostentado con el carácter de propietario, como  
dueño de dicho inmueble; lo anterior derivado de la  
operación de Compraventa que realizó con la  
vendedora

\*\*\*\*\*,  
lo cual cumple satisfactoriamente lo que dispone la  
fracción I del artículo 729 del Ordenamiento  
sustantivo civil ya  
invocado, que dice:

"La posesión necesaria para usucapir debe  
ser:

1.- Adquirida y disfrutada en concepto de  
propietario;"

Estando reunidos ese y los demás requisitos  
que prevé el dispositivo anteriormente invocado, de  
haber sido adquirida y disfrutada en concepto de  
Propietario, además de ser pacífica, continua y  
pública; asimismo de cumplirse cabalmente el  
requisito previsto en la fracción II del artículo 730  
del Código Civil en vigor, el cual dispone:

**ART. 730.-** Los bienes inmuebles se adquieren  
por usucapición:

I.- .....,

II.- cinco años, cuando los inmuebles hayan  
sido objeto de una inscripción de posesión;

La operación de traslado de dominio  
adquirido por el señor \*\*\*\*\*  
data del 14 de septiembre de 2005; porque desde esa  
fecha y hasta la presentación de demanda, ya  
habían transcurrido más de 14 años. Sin contar los  
años de posesión que le transfirió legalmente la  
anterior dueña, la C.  
\*\*\*\*\*,

y que data desde el año 1997. De manera que se  
suple en exceso el periodo de tiempo que refiere el  
dispositivo último invocado.

Atento a lo dispuesto por el artículo 729 del  
Ordenamiento legal anteriormente invocada, la  
Posesión necesaria para Usucapir; condiciones que  
reúne mi Posesión. Además de que se satisface lo

*dispuesto por la fracción I del artículo 730 del propio Ordenamiento legal invocado, una Posesión de BUENA FE disfrutada por más de cinco años; por lo menos desde el 14 de septiembre de 2005, además de ampararse por una traslación de dominio legal mediante el cumplimiento de las formalidades de ley (escritura pública), y debidamente inscrita en el Registro Público, por lo menos desde su anterior propietaria la C. \*\*\*\*\**,  
*y que data desde el año 1997.*

*Finalmente, por no ser aplicable lo dispuesto por el artículo 736 del Código Civil de Tamaulipas, al no existir alguien que aparezca en el Registro Público de la Propiedad, como Propietario del bien inmueble materia de la litis, ya que por el contrario, ese bien se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre del señor \*\*\*\*\*; se invocó lo que dispone el artículo 738 del propio Código Sustantivo Civil del Estado, el cual establece lo siguiente:*

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

*De manera que, estando justificados los elementos o requisitos exigidos para Usucapir; es por lo que debe declararse procedente el presente Recurso de Apelación; revocando la Resolución definitiva de fecha 16 de febrero de 2021, y en su lugar dictar una nueva, en la que se declare procedente la acción Declaratoria de propiedad ejercita en la demanda inicial del expediente de origen, y se concedan las prestaciones reclamadas.*

I.- Me causa agravios que el Juez Segundo civil de Primera Instancia realizo una inexacta valorización de las pruebas desahogadas en el procedimiento, ya que el elemento de la acción de nulidad de juicio, como lo es el acto fraudulento objeto del juicio, no se encuentra debidamente acreditado con las pruebas aportadas por la parte actora \*\*\*\*\*En efecto el A quo para tener por acreditada la procedencia de la acción de nulidad de juicio lo hace basándose en los siguientes elementos de prueba a).- La existencia del juicio concluido que se pretende nulificar, con la certificación del expediente\*\*\*\*\* relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre DIVORCIO INCAUSADO** promovido por el C. \*\*\*\*\* , en contra de la C. \*\*\*\*\* certificación realizada por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Familiar de esta ciudad, en los testigos depusieron.. Por lo que las pruebas ofertadas por el actor de la demanda resultan ineficaces para acreditar que durante el procedimiento de divorcio Incausado se hayan cometido actos fraudulentos, ya que yo no promoví dicho juicio, ni siquiera lo impulse. Por lo que no se me puede atribuir que haya llevado un proceso de manera fraudulenta. Es necesario manifestar que el A quo pretende atribuirme que la suscrita promovió dicho divorcio Incausado tal y como se puede observar del contenido en el considerando tercero, Argumento por demás fuera de la realidad legal, ya que del simple análisis de las copias certificadas exhibidas por la actora se llega a la conclusión de que fue el señor \*\*\*\*\* quien promovió e impulso dicho juicio.

III.- Así mismo se violaron en mi perjuicio los artículos 113, 114 y 115 del código de procedimientos civiles para el Estado de Tamaulipas, ya que la sentencia dictada no esta fundada y la controversia judicial que se sometió al juez inferior no esta resuelta conforme a lo dispuesto en la ley. Esto es porque la sentencia dictada no es congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y no resuelve todos los



intereses de su esposa, sino enriquece los bienes que forman parte de la sociedad conyugal que tiene con \*\*\*\*\* , pues son intereses comunes, y cualquiera de los dos puede hacerlos valer sin que tengan ambos que ser llamados a juicio.-----

----- En el tercer agravio refiere que dentro del juicio se justificó los elementos de la acción para usucapir, por lo que debe declararse procedente la acción, pues la operación de traslado de dominio data desde el catorce de septiembre de dos mil quince, por lo que desde esa fecha ha estado en posesión del bien y al no existir persona que aparezca en el Registro Público de la Propiedad como propietario del multicitado bien, sino él, es que de acuerdo con el artículo 738 del Código de Procedimientos Civiles, acreditó su posesión y por consecuencia, los elementos para usucapir.-----

----- Toda vez que los anteriores motivos de disensos tienen una estrecha relación entre sí, debido a que van dirigidos a inconformarse sobre la improcedencia del presente juicio de usucapión por el hecho de que dentro del procedimiento quedaron acreditados los elementos de tal acción, es que se estudian en su conjunto los cuales resultan infundados.-----

----- Esto es así, toda vez que si bien es cierto el certificado informativo del Registro Público de la Propiedad data del veinticuatro de enero de dos mil veinte, fecha posterior a la demanda, verdad también es que ello no quiere decir que la prevención establecida en tal certificado no se ha llevado a cabo durante la tramitación del juicio, puesto que en tal documento se hace alusión sobre una anotación preventiva consistente en la realización de un contrato de compraventa y apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en donde el actor figura como vendedor del bien en litigio, por lo que no se sabe, como lo señalan el *A quo*, si durante el juicio se transmitió los derechos de posesión que adquirió sobre el multicitado bien o aún es el titular de derechos de posesión del mismo, por lo que no puede considerarse solo una presunción, sí, se reitera, en el certificado fechado el veinticuatro de enero de dos mil veinte, se advierte esa anotación preventiva.-----

----- Y es que el artículo 104 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, dispone que antes de que se otorgue una escritura que constituya un traslado, reconozca, transmita, declare, modifique, limite, grave o ceda algún derecho real sobre

inmuebles, los interesados a través del Notario podrán solicitar al Registro Público el certificado de reserva de prioridad, el cual surtirá efectos de aviso preventivo, y tendrá una vigencia por sesenta días a partir de la fecha de presentación de la solicitud; así pues, se reitera, no puede considerarse solo una presunción tal aviso preventivo.-----

----- Además, de que los numerales 736 y 738 del Código Civil, establece:-----

*Artículo 736.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos 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.*

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

----- Se desprende que, la persona que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparezca como propietario de esos

bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado. Asimismo, quien no está en el caso de deducir la acción de prescripción, por no estar inscrita en el Registro Público de Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez que ha tenido esa posesión.-----

----- Mientras, los numerales 876, 881 y 882 del Código de Procedimientos Civiles, establecen, en lo que interesa, que la información testimonial *ad perpetuam* solo procede cuando el único interesado en el asunto es el promovente, y su objetivo, es general la inscripción de la posesión inmobiliaria ante la Institución Registral, así como fijar la fecha en que ésta inicio, a fin de computar el tiempo para que proceda la prescripción.-----

----- Entonces, cuando se intente adquirir el dominio de un inmueble sin antecedentes registrales es menester, en primer término, obtener la inmatriculación de la posesión, a través de la inscripción del instrumento público que contenga la protocolización de la resolución dictada en el procedimiento de información de posesión que regula el Código de Procedimientos Civiles, en los referidos artículos ya citados, ya que las inscripciones hechas en el

Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado (resolución judicial) pero no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir un derecho.-----

----- Ya que, el funcionario encargado del registro no es el facultado para establecer si se tiene o no una posesión idónea para usucapir, pues debe considerarse que la inmatriculación obtenida ante él, solo tiene como efecto el asignar un mero antecedente registral al bien inmueble que hasta entonces carecía de historial inscrito, por lo que el hecho de que el actor y sus causantes inscribieron el acto jurídico de la compra venta de los derechos posesorios del bien en disputa, signifique que puede usucapir tal inmueble.-----

----- Y es que como se ha señalado, no basta con que el bien inmueble cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción cuente con un antecedente registral, como acontece en el caso particular, sino que además debe acreditarse que tal posesión le permite ejercer el derecho a prescribirlo, lo que en la especie como se destacó, no acontece al no exhibirse el documento originario ni devenir su inscripción de una autoridad judicial.-----

----- Es así, porque no se debe perder de vista que por disposición del numeral 729, fracción I, del Código Civil, la posesión necesaria para poder usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario, esto es, no cualquier posesión es apta para general el derecho a prescribir, ya que solo la que tiene la calidad de originaria lo permite, no así la que tienen la calidad de derivada, y en la especie se desprende del básico de la acción exhibido, consistente en el acta número \*\*\*\*\*en

ejercicio en esta ciudad, de fecha catorce de septiembre de dos mil cinco, que la causante del promovente adquirió la posesión del bien inmueble por una acta de posesión número ochocientos seis, expedida por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, documento que era necesario exhibir para estar en condiciones de calificar la calidad de la posesión y estar en condiciones de decidir si corresponde a aquellas aptas para prescribir, por lo que al no exhibirla, en consecuencia no acredita tal elemento de la acción.-----

----- Por tanto, el hecho de que el actor haya celebrado un contrato de compraventa de los derechos de posesión del bien en controversia, quiere decir que éste ha tenido la

posesión por el tiempo establecido en la ley para poder usucapir; por todo lo anterior, lo infundado del agravio en trato.-----

----- En cuanto, a que no era necesario que su cónyuge compareciera a juicio, ya que él fue quien adquirió los derechos de posesión, además, de que los intereses son comunes y cualquiera de los dos puede hacerlo. Si bien, le asiste razón, respecto a que no era necesario que su cónyuge compareciera a juicio, dado que tal demanda no produce efectos contra terceros, pues el acto jurídico de compraventa de los derechos posesorios que adquirió \*\*\*\*\* y su cónyuge, mediante compraventa aparece en el Registro Público de la Propiedad, únicamente como titular de esos derechos de posesión el actor, es que el hecho de que éste únicamente venga a demandar, no le causa perjuicios a los derechos que pudiera tener su cónyuge; sin embargo, verdad también es que, ante lo estudiado con anterioridad, ningún efecto favorable le produce tal inconformidad, pues el sentido del fallo seguirá siendo el mismo. Por ello lo fundado pero inoperante de tal aseveración.-----

----- **CUARTO.-** Toda vez que no existe en autos parte opuesta al apelante con derecho, en su caso, a ser

resarcido de gastos generados por el juicio, se absuelve del pago de gastos y costas en segunda instancia.-----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados los conceptos de agravio expresados por el actor y, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 926, 932, 936, 941, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente, se resuelve:-----

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

----- **PRIMERO.-** Han resultado infundados en una parte y en otra fundada pero inoperante, los conceptos de agravio expuestos por la parte actora, contra la sentencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio ordinario civil declaratoria de propiedad, promovido ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto de Décimo Segundo Distrito Judicial con residencia en Soto La Marina, Tamaulipas por \*\*\*\*\* en contra

de\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*; cuya parte conducente se transcribe en el resultando primero de la presente resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve.-----

----- **TERCERO.-** No se hace especial condena del pago de costas erogadas en la tramitación de la segunda instancia.-----

----- **CUARTO.-** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el toca con asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.-** Así lo resolvieron y firmaron los licenciados ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del Titular de la Octava Sala quien forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron

hoy siete de julio de dos mil veintiuno, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la licenciada Liliana Raquel Peña Cárdenas, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

*L'AASS /l'banr*

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar

Mag. Hernán de la Garza Tamez

Presidente

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----

----- La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 134 (ciento treinta y cuatro) dictada el siete de julio de dos mil veintiuno, por los Magistrados que anteceden, constante de 13 (trece) 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 la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.