



--- **RESOLUCIÓN:- (99) NOVENTA Y NUEVE.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (17) diecisiete de diciembre de (2021) dos mil veintiuno.-----

--- Visto para resolver el presente **Toca 97/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte promovente, en contra de la resolución del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, dictada por **el Juez de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial en el Estado**, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas, dentro del expediente **5/2021**, relativo a las **diligencias de jurisdicción voluntaria sobre reconocimiento de propiedad por Prescripción Positiva o Usucapión**, promovido por *****; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

--- **ÚNICO.-** La resolución impugnada concluyó de la siguiente manera:

“--- **PRIMERO:-** La promovente de las presentes Jurisdicción Voluntaria sobre Información Sobre Reconocimiento de Propiedad por Prescripción Positiva o Usucapión, no acreditó en forma fehaciente los hechos constitutivos de su acción.--- **SEGUNDO:-** En consecuencia esta Autoridad determina que no se acreditaron las presentes Jurisdicción Voluntaria sobre Información Sobre Reconocimiento de Propiedad por Prescripción Positiva o Usucapión, promovidas por *****.--- **TERCERO.-** Se declaran improcedentes las prestaciones que la actora señala en su escrito de demanda inicial, mismas que se reseñaron en la parte considerativa de esta resolución.--- **CUARTO.-** Notifíquese a la promovente, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**”-

--- Inconforme con lo anterior, la promovente por escrito presentado el trece de octubre del año en curso, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de éste Tribunal, y que obra a fojas de la 6 a la 12 del toca que se resuelve, interpuso recurso de apelación y expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada. No habiendo ninguna diligencia que practicar quedó el toca para sentencia, misma que enseguida se pronuncia; y,-----

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

--- **PRIMERO.**- Esta Primera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.**- Los agravios expresados por la parte apelante ***** , son los siguientes:

“**ÚNICO.** La suscrita, en defensa de la SRA. ***** , considero que la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2021 que se recurre no se encuentra debidamente fundada ni motivada, y fue emitida en contravención a las disposiciones legales aplicables en la legislación civil y procesal civil del estado de Tamaulipas, por lo que se deberá revocar la sentencia Recurrída, y proceder a la DECLARATORIA DE PROPIEDAD del bien inmueble objeto de la tramitación del Juicio en que se actúa, en favor de la promovente.

En la parte de la sentencia de fecha 29 de septiembre que en esta instancia se recurre, se señala:

“...la promovente refiere que...” (lo transcribe)

La suscrita considera que las consideraciones de fondo de la Sentencia, vulneran el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, y se alejan de los requisitos de fundamentación y motivación indispensables para la legalidad de las resoluciones; lo anterior se afirma, en virtud de las manifestaciones siguientes:

En primera instancia, en la parte de la sentencia recurrida que establece:



“---La promovente refiere que en virtud de estar inscrita la referida documental base de la acción ante el Registro Público de la Propiedad, **debe cumplir solamente con lo previsto en el artículo 165** de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio...”

Respecto ese señalamiento en la sentencia reclamada aclaro, la promovente señalé en la demanda inicial que efectivamente la posesión SE ENCUENTRA INSCRITA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, bajo el número de finca 765 de Ocampo, Tamaulipas, y así lo acredité con la documental pública consistente en Escritura de Propiedad de fecha 30 de Junio de 1980 relativa al contrato de compraventa del inmueble, misma que fue inscrita ante el Registro Público bajo el número ****, legajo **, en fecha 14 de Junio de 1988, en Ciudad Ocampo Tamaulipas.

Sin embargo, **ES COMPLETAMENTE FALSO Y AJENO A LA VERDAD** que la promovente hubiere referido que en virtud de estar inscrita la referida documental ante el Registro Público de la Propiedad se debe cumplir solamente con lo previsto en el artículo 165 de la ley del registro publico de la propiedad inmueble y del comercio, como erróneamente lo establece la Sentencia reclamada para respaldar sus RESULTIVOS, partiendo de esa perspectiva la sentencia es completamente ilegal.

En este contexto, **bajo protesta de decir verdad niego lisa y llanamente haber hecho tales señalamientos**, y prueba de ello es la propia demanda inicial que apertura el juicio en que se actúa y de la que niego lisa y llanamente se desprendan tales manifestaciones de la promovente; por lo tanto, insisto es completamente falso que la suscrita manifesté que solamente se debe cumplir lo previsto en el artículo 165 de la Ley del Registro público, MAS BIEN, ese es el fundamento legal en el que Juez Mixto pretende respaldar sus resolutivos que declaran improcedentes las pretensiones de mi representada, lo que resulta totalmente contrario a derecho, pues dicho precepto normativo NO RESULTA APLICABLE AL CASO QUE NOS OCUPA.

En efecto, se afirma que dicho precepto normativo NO RESULTA APLICABLE al asunto resuelto en el juicio en que se actúa, y para demostrarlo lo traigo a estas líneas, para atacar puntualmente su contenido:

“ARTÍCULO 165.”... (lo transcribe)

Se afirma que dicho precepto normativo NO RESULTA APLICABLE ya que tiene un objeto distinto al que se persigue en la presente instancia mismo que no se debe perder de vista que es LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD (NO DE POSESIÓN), y respalda mi afirmación el contenido del primer párrafo que se refiere a POSEEDORES DE INMUEBLES SIN

QUE HAYA TRANSCURRIDO EL TIEMPO DE LA USUCAPIÓN, **para que registren dicha posesión previa resolución judicial**, mientras que el segundo párrafo establece que PARA ESE EFECTO (**EL DE REGISTRAR DICHA POSESIÓN**) el poseedor deberá acreditar el tiempo en el que lo ha tenido y manifestado, y **pagando el impuesto predial** (que es la obligación que se pretende imponer a mi representada).

Es decir, de la interpretación del precepto normativo invocado se desprende claramente **que cuando el poseedor de un bien, QUIERA INSCRIBIR DICHA POSESIÓN ante el Registro Público** deberá acreditar:

- a) El tiempo que lo ha poseído
- b) El pago del impuesto predial.

Sin embargo, el juzgado de primera instancia hace una apreciación equivocada de dicho precepto normativo y de las pretensiones de la promovente, ya que **la promovente no busca la inscripción de la posesión ante el Registro público, pues ésta ya se tiene fehacientemente acreditada** con EL PRIMER TESTIMONIO de la Escritura de Propiedad de fecha 30 de Junio de 1980 relativa al contrato de compraventa del inmueble, misma que fue inscrita ante el Registro Público bajo el número ****, legajo **, en fecha 14 de Junio de 1988, en Ciudad Ocampo Tamaulipas., actualmente controlado bajo el número de finca ***; la promovente aspira A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD, y todos los requisitos para su procedencia se encuentran plenamente acreditados.

Ahora bien, continúo señalando que dicho precepto normativo no resulta aplicable, y claramente lo establece el propio numeral en la parte que señala:

“El efecto del registro será tener la posesión inscrita como apta para producir la usucapión al transcurrir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

Luego entonces, insisto, si **el efecto del Registro a que se refiere dicho numeral es tener la posesión inscrita**, ello fortalece mi afirmación de que no resulta aplicable al caso que nos ocupa, ya que el objeto que se busca en la presente instancia NO ES TENER LA POSESIÓN INSCRITA, pues reitero eso ya se encuentra plenamente demostrado con la Escritura pública debidamente registrada ante el Registro Público, bajo el número de finca *** de Ocampo Tamaulipas, lo que se busca en la presente instancia ES LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD y las procedencia de dichas pretensiones SI SE ENCUENTRA PLENAMENTE DEMOSTRADO en el juicio en que se actúa, tal como me dispongo a acreditarlo:

En la demanda se invocó en primera instancia el artículo 730 del Código Civil vigente en el estado de Tamaulipas, que reza:

“ARTÍCULO 730...” (lo transcribe)



Es muy simple el contenido de dicho precepto normativo y no deja margen a una interpretación distinta: QUE LOS BIENES INMUEBLES SE ADQUIEREN POR USUCAPIÓN EN CINCO AÑOS, CUANDO SEAN OBJETO DE UNA POSESIÓN INSCRITA.

Mi representada cumple cabalmente con el requisito de inscripción de la posesión, y así se demostró en el juicio en que se actúa con la documental siguiente:

- Escritura de Propiedad de fecha 30 de Junio de 1980 relativa al contrato de compraventa del inmueble, misma que fue inscrita ante el Registro Público bajo el número ****, legajo **, en fecha 14 de Junio de 1988, en Ciudad Ocampo Tamaulipas.

Señala la sentencia recurrida, a foja 10:

“se llega a la plena convicción de que **las mismas son insuficientes para acreditar la acción intentada por la promovente, de conformidad a lo establecido por e numeral 729 del Código Civil Vigente en el Estado**, es decir, que **la promovente no logró acreditar que sus poderdantes han disfrutado de la posesión del referido bien inmueble, con los requisitos exigidos por el Código Civil para usucapirlos**, es decir, en concepto de propietario, auspiciado bajo un justo título”

A saber, el artículo 729 invocado establece:

“ARTÍCULO 729”... (lo transcribe)

Contrario a lo esgrimido en la sentencia reclamada, la promovente SI ACREDITÓ FEHACIEMENTE HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CÓDIGO CIVIL, que según lo establecidos en el artículo 729 invocado en la sentencia son: a) adquirirlo y disfrutarlo en concepto de propietario, b) que la posesión sea pacífica, c) que sea continua y d) que sea pública; y por supuesto que dichos requisitos se encuentran plenamente acreditados, y así lo demostré desde la demanda inicial, a partir de la hoja numero 19 de la demanda, y para mayor convicción, traigo a estas líneas lo expresamente señalado en la demanda:

Adquirirla y disfrutarla en concepto de propietario, pacífica, pública y continua, es la forma en que de conformidad con el artículo 729 debe ser la posesión necesaria para usucapir, elementos que me permito acreditar:

I. Adquisición y disfrute en carácter de propietario.

La adquisición de la posesión se acredita principalmente con los siguientes documentos:

- i. Con EL PRIMER TESTIMONIO de la escritura ***** de fecha 27 de Febrero de 2009 de adjudicación de herencia, a bienes de mi difunto esposo *****.

ii. Con la Escritura de Propiedad de fecha 30 de Junio de 1980 relativa al contrato de compraventa del inmueble, misma que fue inscrita ante el Registro Público bajo el número ****, legajo **, en fecha 14 de Junio de 1988, en Ciudad Ocampo Tamaulipas;

iii. Con los comprobantes de pago de predial y manifiesto expedidos por el ayuntamiento de Ocampo, Tamaulipas.

Además, mediante las pruebas testimoniales que desde éste momento anuncio, con las que se acreditará que los suscritos disfrutaban del inmueble como únicos propietarios y gozan de todos los derechos y obligaciones que impone la propiedad en términos de toda la legislación vigente que resulte aplicable.

II. Posesión Pacífica.

Establece el artículo 716 que la posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia. Bajo protesta de decir verdad manifiesto que en ningún momento se ha ejercido ningún tipo de violencia en contra de ninguna persona con la finalidad de tener y preservar la posesión del inmueble, toda vez que como lo he manifestado, la posesión la adquirí mediante la Escritura de Propiedad de fecha 30 de Junio de 1980 relativa al contrato de compraventa del inmueble, misma que fue inscrita ante el Registro Público bajo el número ****, legajo **, en fecha 14 de Junio de 1988, en Ciudad Ocampo Tamaulipas; así como con EL PRIMER TESTIMONIO de la escritura pública número ***** de fecha 27 de Febrero de 2009 de adjudicación de la herencia de los bienes de mi finado esposo desde el año 2009 con quien compartí las ganancias matrimoniales de dicho inmueble, por lo que de ninguna manera media violencia de ningún tipo.

Con lo anterior, se prueba que la posesión ha sido en todo momento sin violencia, y con estricto apego a las disposiciones legales, quedando además debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, tras acreditarse la fé pública de los notarios que en su momento dieron fe de la legalidad de cada uno de los instrumentos jurídicos mediante los cuales se han adquirido la posesión del inmueble que hoy se acredita a favor de mi representada.

Luego entonces, acreditado se encuentra que de ninguna manera media violencia de ningún tipo.

III. Posesión Continua.

Por su parte, el artículo 717 contempla que la posesión es continua cuando no sufra interrupción por los medios establecidos en el artículo 741, y éste a su vez contempla dos supuestos de interrupción para la usucapión:

i. Si el poseedor es privado de la posesión por más de seis meses. Niego lisa y llanamente haber sido privada de la posesión en algún



momento, ni la suscrita ni mi difunto esposo, por lo que la posesión ha sido ininterrumpida desde 1980, y hace prueba plena de ello el contrato de compraventa de fecha 30 de Junio de ese mismo año, así mismo la escritura **** de fecha 27 de Febrero de 2009 mediante la cual se me adjudicó por herencia de las ganancias matrimoniales de mi difunto esposo, en virtud del matrimonio que en vida sostuve con el.

ii. Por demanda judicial. De igual manera niego lisa y llanamente que el inmueble objeto de usucapión sea o haya sido sujeto de juicio alguno promovido por terceras personas, puesto que bajo protesta de decir verdad manifiesto no haber sido nunca emplazada a ningún procedimiento de carácter judicial que pudiera en un momento interrumpir la posesión.

iii. Reconocimiento a favor de la persona en contra de quien prescribe. Niego lisa y llanamente que exista persona alguna a favor de quien se pudiera reconocer algún derecho sobre el inmueble, pues bajo protesta de decir verdad manifiesto ser la única persona a cuyo favor se encuentra expedido un título de propiedad legítimamente reconocido, como lo es la Escritura de Propiedad relativa al contrato de compraventa de fecha 30 de Junio de 1980, debidamente inscrita en el Registro Público bajo el número **** de fecha 14 de Junio de 1988, así como la Escritura Pública número **** de fecha 27 de Febrero de 2009 mediante la cual se me adjudicó por herencia las ganancias matrimoniales que en virtud del matrimonio correspondían a mi difunto esposo.

d) Posesión Pública. De conformidad con el artículo 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.

Acredito la posesión continua del inmueble objeto de usucapión de diferentes maneras:

a) Con la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública **** de fecha 27 de Febrero de 2009, mediante la cual la recibí por adjudicación de herencia a bienes de mi finado esposo
*****.

b) Con la Inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad, del contrato de compraventa en fecha 30 de Junio de 1980, celebrado ante la fé del Presidente Municipal de Ocampo Tamaulipas, en funciones de Ministerio Público.

c) Con la declaración testimonial que en el momento procesal oportuno he de presentar, de personas que en su momento pueden dar fé de que la posesión de la suscrita es reconocida de manera pública al ser la única propietaria del inmueble.

Por lo tanto, contrario a lo esgrimido en la Sentencia, como pueden observar de la transcripción realizada y que puede ser íntegramente leída

de la demanda inicial, se encuentran plenamente satisfechos cada uno de los requisitos, no solamente con las manifestaciones realizadas si no con las documentales. Por su parte, en lo que respecta a la última parte del último párrafo de la foja 10 de la sentencia: “es decir, en concepto de propietarios auspicado con un justo título”, señalo:

El artículo 695 del código civil establece que se llama JUSTO TÍTULO el que es bastante para transferir el dominio o en su caso el derecho real que le corresponde; o bien, el que con fundamento legal y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio, o en su caso, el derecho real de que se trate, mientras que el artículo 696 establece que se entiende POR TÍTULO el que otorga la causa generadora de la posesión.

Así las cosas, mi representada en la hoja número 15 de la demanda, acreditó tener justo título, y así lo demostró con las documentales anexas, ya que la escritura pública que los acredita como poseedores, les otorga los derechos suficientes para transferir el dominio o los derechos reales de que se trate.

Por lo tanto, de la demanda inicial en relación con las pruebas portadas, queda totalmente desvirtuada la consideración de que no se encuentran acreditados los requisitos establecidos en el artículo 729, tal como lo he demostrado tanto en la demanda, como en el presente líbello.

Por su parte, el artículo 736 del Código Civil establece que el que hubiere poseído bienes inmuebles POR EL TIEMPO Y CON LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR ÉSE CÓDIGO PARA ADQUIRIRLOS POR PRESCRIPCIÓN, pueden promover el juicio a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que por ende, han adquirido la propiedad; TIEMPO Y CONDICIONES EXIGIDAS POR EL DÓDIGO, son los requisitos para adquirir por prescripción, y ambos se encuentran plenamente demostrados, pues cabe hacer mención que el tiempo no fue objeto de duda en esta sentencia por lo que se tiene plenamente reconocido por el juzgador, y en cuanto a las condiciones exigidas por el código, pues es lo que en demasía ha acreditado la promovente, en representación legal de los interesados.

Por su parte, en cuanto al análisis que se realiza en la sentencia sobre:

a) Recibos del pago del impuesto predial de fecha 09 de diciembre de 2020.

Es completamente ilegal la valoración que de dichas probanzas realizada, pues asegura que las mismas no son suficientes para acreditar el pago del impuesto predial, sin embargo, en incongruente por lo siguiente:



Señala que fue la suscrita quien refirió que bastaban los requisitos establecidos en el artículo 165 de la ley del registro público de la propiedad, lo cual como ya se dijo es completamente falso;

Se ha demostrado que el artículo 165 NO RESULTA APLICABLE por las razones expuestas.

Además de lo anterior, hace una valoración totalmente aislada al resto de las pruebas ofrecidas para acreditar la precedencia de la declaratoria de propiedad, y ello hace ilegal la sentencia, pues de haberse realizado una valoración INTEGRAL DE LAS PREUBAS, no existe justificación legal para que negara las pretensiones de mi mandante.

Es incongruente por que a foja 6 de la sentencia invoca el artículo 273 que establece:... (lo transcribe)

Hechos que en todo momento se encontraron debidamente probados además de que, al no existir una contraparte que refute lo contrario, TAMPOCO PUEDE HACERLO EL JUZGADOR, pues este debe limitarse a lo que se encuentra plenamente demostrado, como es la procedencia de la declaratoria de la propiedad, sin embargo, objeto de alguna manera las documentales aportadas y les resta valor probatorio pleno haciendo un análisis aislado, pese a que, de haber analizado de forma integral, sin duda alguna procede la declaratoria de propiedad.

En efecto, pues a foja 6, también establece:

“Bajo dicho marco legal, tenemos que la promovente *****”, ofreció como medios de prueba de su intención las siguientes:

Y procede a enlistar las que fueron ofrecidas en la demanda inicial Para posteriormente establecer:

DOCUMENTAL VÍA INFORME, del que entre otras cosas hace constar que de dicho inmueble se encuentra a nombre de la promovente, que se encuentra dado de alta desde 1980, que el informe revela un hecho QUE NO SE ENCUENTRA CONTRADICHO POR OTRA PRUEBA FEHACIENTE, que no son apreciaciones subjetivas y por lo tanto: **LE OTORGA VALOR PROBATORIO PLENO.**

Así mismo, de las TESTIMONIALES establece que reúnen todos los requisitos establecidos en el artículo 409, que coinciden en lo sustancial y en lo incidental, y que reconocen como poseedora y propietaria a la promovente de la instancia en que se actúa y por lo tanto LE OTORGA VALOR PROBATORIO PLENO.

Por su parte, hago un paréntesis para señalar que omitió valorar todas y cada una de las pruebas enumeradas del inciso a) a h) insertas en la sentencia que se recurre, pues no establece el valor que a cada una le otorga, y la forma en que considera deben ser tomadas en cuenta para su

determinación pues erróneamente DEJÓ DE VALORAR LAS OFRECIDAS, y se enfocó en pronunciarse sobre las que según su criterio debieron exhibirse -como son comprobantes de impuesto predial- por que si hubiera valorado adecuadamente las documentales enlistadas del inciso a) a h) primero, les debería otorgar valor probatorio pleno aunado al INFORME DE AUTORIDAD Y las TESTIMONIALES, segundo, se habría percatado que a la suscrita NO LE FALTÓ UN SOLO REQUISITO POR ACREDITAR para respaldar la procedencia de la declaratoria de propiedad y tercero, podría haber corroborado que los comprobantes de pago de predial NO SON INDISPENSABLES PARA DEMOSTRAR MIS PRETENSIONES, ya que dichos requisitos son para un efecto totalmente distinto al que se busca en al presente instancia, tal como lo he demostrado en demasía.

Ahora bien, causa un agravio personal y directo a mi defendida lo resuelto en la sentencia que se reclama, ya que se les privó injustificadamente del derecho de ser reconocidos como legítima PROPIETARIA del bien inmueble objeto de este juicio.

Se violó en su perjuicio el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias recogido por el artículo 17 constitucional, así como lo establecido en el artículo 115 del Código de procedimientos civiles que establece: **“ARTÍCULO 115.”... (lo transcribe)**

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.

1. La sentencia que se reclama no está fundada por que la negativa de declarar la propiedad no se encuentra jurídicamente sustentada, en virtud de que el precepto normativo empleado para exigir el requisito de los pagos de impuesto predial, no resulta aplicable en virtud de los razonamientos jurídicos expuestos.

2. El asunto que se ventila no se resolvió conforme a la ley ni a su interpretación jurídica, pues lo plenamente demostrado conforme a la ley es la procedencia de la declaratoria de propiedad, y la sentencia exige requisitos que se salen de las disposición legal aplicables, tal como lo he demostrado.

3. No se aplican los principios generales del derecho, como es el que establece que si la ley no distingue el juzgador no tiene por que distinguir, es decir, que si el código civil y de procedimientos no exigen mayores requisitos a los que fueron debidamente cumplidos, el juzgador no puede ir mas allá de lo jurídicamente establecido, como es el caso de pretender que se acrediten los comprobantes de pago de predial, ya que los mismos no son exigibles para acreditar la declaratoria de propiedad.



4. Suponiendo sin conceder que el artículo 165 de la ley del registro público de la propiedad fuera aplicable, este se contrapone a lo establecido en el código civil que es la ley principal que regula las pretensiones de la demandada, por lo tanto es facultad del juzgador determinar, EN BASE A LAS PRUEBAS APORTADAS cual debe prevalecer, y de haber satisfecho este requisito, sin duda alguna procedería a la declaratoria de propiedad, ya que es un absurdo que niegue las pretensiones de la promovente POR FALTA DE COMPROBANTES DE PAGO PREDIAL, si se le ofrecieron otras pruebas mas que contundentes, con valor probatorio pleno, que acreditan la posesión, el tiempo, la buena fe, continuidad, el título, etcétera, que son los requisitos para que resulte procedente la declaratoria de propiedad solicitada.

Por todo lo anteriormente expuesto, es que se encuentra demostrada la ilegalidad de la sentencia recurrida, y que se solicita su revocación para que se dicte una sentencia debidamente fundada y motivada, en la que se valoren de manera integral TODAS LAS PRUEBAS APORTADAS, con estricto apego a lo establecido EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS y no en otras legislaciones, y finalmente DE DECLARE PROCEDENTE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD SOLICITADA.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo establecido en el artículo 908 fracción III, 926, 927, 928, 930, y demás relativos del Código de procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas...”

--- **TERCERO.-** La parte actora muestra inconformidad con la determinación del Juez del conocimiento en declarar la improcedencia del presente procedimiento, y al respecto la discordante señala esencialmente en un aspecto de su único motivo de agravio, que se omitió valorar las pruebas enumeradas del inciso a) al h), insertas en la resolución apelada. -----

--- Este motivo de queja resulta infundado, pues del análisis de la resolución impugnada se advierte, que contrario a lo alegado, el Juez de origen sí valoró las probanzas indicadas por la recurrente, al establecer en lo que interesa lo siguiente:

“... la promovente ***** , ofreció como medios de prueba de su intención las siguientes: --- a).- ... ---b).- ---c).- ... ---d).- ... --- e).- ---f).- ... ---g).- ... --- h).- ... Documentales que fueron expedidas por funcionarios públicos con las formalidades legales y a los cuales se les otorga valor probatorio pleno en términos

de los numerales 286 Fracción II, 324, 325 en correlación con el 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor...”

--- Lo cual, al no haber sido controvertido por la aquí inconforme, es inconcuso que deberá continuar rigiendo en sus términos, conforme a lo dispuesto por los artículos 59, 926 y 928 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Continuando con el análisis del agravio en turno tenemos que la disidente señala, que la resolución apelada vulnera los principio de congruencia y exhaustividad y los requisitos de fundamentación y motivación, porque contrario a lo establecido por el Juzgador, la promovente no refirió que al estar inscrita la escritura de propiedad que ampara el bien raíz objeto de la presente controversia, sólo debía cumplir con lo previsto en el artículo 165 de la ley del registro publico de la propiedad inmueble y del comercio; Agregan la disidente, que el fin perseguido es la declaratoria de propiedad, no de posesión, pues ésta ya la tiene; que ante el A quo invocó el artículo 730 del Código Civil, de cuyo contenido se obtiene que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en cinco años cuando sean objeto de una posesión inscrita, lo cual dice haberlo acreditado con la escritura pública debidamente registrada ante el Registro Público bajo el número de finca *** de Ocampo, Tamaulipas; e insiste, se justificaron todos los requisitos para su procedencia, pues la temporalidad no fue objeto de duda en la resolución impugnada, por lo que se tiene reconocida por el Juzgador.-----

--- Los argumentos que preceden devienen infundados, pues contrario a lo aseverado por la recurrente, el Juez de origen no tuvo por acreditada la temporalidad de cinco años a que hace referencia el citado artículo 730 del Código Civil como elemento de la acción para la procedencia del juicio; por el contrario determinó, que del



análisis de las probanzas ofertadas se llegaba a la convicción de que eran insuficientes para justificar la acción intentada; lo cual se estima correcto, pues el artículo 876 del código de procedimientos civiles relativo a la información ad perpetuam estatuye lo siguiente:

“ARTÍCULO 876.- La información ad perpetuam solamente se tramitará cuando no tenga interés más que el promovente, y se trate:

I.- De justificar un hecho o acreditar un derecho

II.- Cuando se pretenda demostrar la posesión como medio para acreditar o adquirir el dominio de un inmueble; y,

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

En todos los casos, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, quien podrá repreguntar a los testigos y tacharlos por circunstancias que afecten su credibilidad.

En los casos previstos por las fracciones II y III, la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto en el Código Civil y lo establecido en éste, y se citará, además, a los propietarios y colindantes que corresponda.”

--- De donde se advierte en lo que interesa, que la información ad perpetuam solamente se tramitará cuando no tenga interés más que el promovente, y se trate: I.- De justificar un hecho o acreditar un derecho; II.- **Cuando se pretenda demostrar la posesión como medio para acreditar o adquirir el dominio de un inmueble; y, III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real; y, que en los casos previstos por las fracciones II y III, la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto en el Código Civil y lo establecido en éste, y se citará, además, a los propietarios y colindantes que corresponda.”** -----

--- En la especie, del análisis de los autos de primera instancia, en particular del escrito inicial de demanda, y su escrito aclaratorio del 23 de marzo de 2021, se obtiene que la promovente inició el presente procedimiento para adquirir el dominio respecto del bien

inmueble inscrito ante el Registro Público de la Propiedad como finca *** de Ocampo, Tamaulipas; y por ende la anulación de la anotación en dicha dependencia que establece que “la presente inscripción solo ampara derechos de posesión sujeta al perfeccionamiento judicial dejando a salvo derechos a terceros”.-----

--- De manera que, si la citada inscripción solo ampara derechos de posesión sujeta al perfeccionamiento judicial, lo que correspondía a la promovente en acatamiento a lo establecido en el dispositivo legal arriba transcrito, era dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Civil y lo establecido en éste.-----

--- En ese sentido, el artículo 721 del mencionado cuerpo de leyes establece lo que a continuación se detalla:

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

--- Conforme al cual, la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley. -----

--- En ese orden de ideas, los artículo 162 y 164 de la Ley de Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado disponen lo siguiente:

“**ARTÍCULO 162.** El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo lo hubiere extraviado, o no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que al efecto le concede el Código Civil, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información ad-perpetuum respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles y cumpliendo los siguientes requisitos:

I. El promovente acompañará:

a) Plano autorizado por Ingeniero Titulado que señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de los



colindantes y todos los datos que faciliten su localización y ubicación;

b) Informe del Registro Público, sobre los datos que existen relativos al inmueble y predios colindantes;

c) Certificado de la Dirección de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble;

d) Certificado de la Oficina Fiscal del Estado de la jurisdicción correspondiente, de que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo, cuando menos cinco años anteriores a la fecha de su promoción, y que ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período;

e) Certificado de la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del inmueble, relativo a cualquier dato que tenga sobre la posesión por parte del promovente;

f) Copia de la promoción para el Ministerio Público, y para cada uno de los colindantes;

g) Certificación de la Dirección de Patrimonio del Estado, de que el inmueble de que se trata no se encuentra dentro del patrimonio del Gobierno del Estado. La certificación negativa no surtirá efectos si con posterioridad se demuestra que el inmueble en cuestión sí es propiedad pública estatal;

II.- La información ad-perpetuam se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes, a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción y se les correrá traslado con copia de ésta;

III.- Preferentemente se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes que faltaren se recibirá el testimonio de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, debiendo comprobar que su residencia en el lugar data de cinco años anteriores a la promoción;

IV.- No se recibirá la información ad-perpetuam si no se presenta el certificado a que se refiere la fracción I inciso d) que antecede; y

V.- No se recibirá la información ad-perpetuam sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes materia de la información, por tres veces consecutivas, de siete en siete días. Además, en igual forma, se dará publicidad en avisos que se fijarán en los lugares más visibles de las oficinas públicas de la cabecera del municipio

y del centro de población correspondiente al de la jurisdicción del inmueble.

“ARTÍCULO 164. Si el Código de Procedimientos Civiles establece requisitos más gravosos que los señalados en esta ley, también se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado Código”

--- Por su parte el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles establece:

“ARTÍCULO 881.- El que tenga una posesión apta para prescribir respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial, que dicte el juez competente. Para obtener esta resolución se formulará petición escrita que contenga en lo conducente, los requisitos establecidos para la demanda. Deberá el promovente, además, cumplir con los siguientes:

I.- Acompañar plano autorizado por ingeniero con título legalmente expedido, en el que se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de colindantes, y todos los datos que faciliten su localización y ubicación;

II.- Informe claro y preciso del Registro Público de la Propiedad del Estado, sobre los datos que existan relativos al inmueble y predios colindantes;

III.- Certificado del Departamento de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble, precisando desde cuándo obran en poder de dicha dependencia tales antecedentes. Si éstos se basan en manifiestos presentados por algún particular deberá igualmente hacer constar la fecha en que fueron presentados;

IV.- Certificado del Departamento de Bienes del Estado sobre si el inmueble objeto de la información es o no de su propiedad. En su caso, el informe negativo es sólo una presunción de que el Estado no es propietario, en virtud de que en los registros respectivos aun no se incluyen todos sus inmuebles;

V.- Certificado de la oficina fiscal del Estado, de la jurisdicción correspondiente, del tiempo que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo con anterioridad a la fecha de su promoción y si ha estado pagando el impuesto predial durante dicho periodo. En este certificado se hará constar con toda



precisión la fecha en que dio de alta el manifestante el inmueble de que se trate y si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en este caso, en qué fecha se hizo el pago y cuántos bimestres comprende; si de la certificación se desprende que el interesado tiene menos de cinco años de haber iniciado el pago de sus contribuciones y manifestando el inmueble, el juez al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la presunción resultante, ya sea favorable o contraria el promoverte, se tomará en cuenta con las demás pruebas a fin de establecer con certeza el hecho de la posesión, o bien, que no se han llenado las exigencias legales;

VI.- La información ad perpetuam se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción, corriéndoles traslado con copia de ésta;

VII.- Se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes faltantes el de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, quienes deberán comprobar su residencia en el lugar. Las atestaciones versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre su origen;

VIII.- No se recibirá la información sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de los de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes, por tres veces consecutivas, de diez en diez días;

IX.- De la misma solicitud se fijarán avisos en los lugares públicos de la ciudad o pueblo en que esté ubicado el tribunal ante el que se promueve. El actuario hará constar el cumplimiento de este requisito así como la ubicación exacta de los lugares en que fije los avisos, los que deberán ser cuando menos tres; y,

X.- El juez interrogará a los testigos para cerciorarse que efectivamente conocen en forma objetiva los hechos sobre que declaran y que sus respuestas no son producto de apreciaciones superficiales o irresponsables.”

--- De ahí que la promovente, para acreditar las presente diligencias de jurisdicción voluntaria, debió dar cumplimiento a la totalidad de los citados requisitos, conforme a lo establecido en el artículo 164 de la

Ley de Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado,
lo cual no efectuó.-----

---- Ello es así, pues si bien es cierto, con la promoción inicial presentada el doce de marzo de dos mil veintiuno, la promovente anexó la documental expedida por el Director de la Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en Ciudad Mante, Tamaulipas, consistente en impresión de una imagen obtenida mediante el sistema informático del documento consistente en un contrato de compraventa a favor de la accionante (estando casada) respecto del bien inmueble materia de la litis; así como la escritura pública **** relativa a la adjudicación por herencia de su difunto esposo respecto del 50% de gananciales del citado bien raíz, mismos que constituyen el justo título a favor de la mencionada accionante, dado que mediante tales actos jurídicos ésta última adquirió el citado bien raíz; no menos lo es que incumple con las exigencias contenidas en el artículo 881 arriba transcrito; pues no exhibió certificado de no adeudo del impuesto predial expedido por la oficina Fiscal del Estado, y dicho requisito tiene por objeto que al momento de resolver sobre la procedencia o improcedencia de la información, el juzgador este en condiciones de considerar, además de la fecha en que se manifestó y dio de alta el inmueble de que se trata, si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en qué fecha se efectuó el pago y cuántos bimestres comprende.-----

--- A mayor abundamiento de las consideraciones emitidas por el Juez de origen, esta Alzada advierte, que la accionante tampoco agregó a su escrito inicial de diligencias de jurisdicción voluntaria los requisitos consistentes en: plano autorizado por ingeniero con título



legalmente expedido que cumpla con lo establecido en la fracción I del artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles arriba transcrito; el Informe claro y preciso del Registro Público de la Propiedad del Estado, sobre los datos que existan relativos al inmueble y predios colindantes; el certificado del Departamento de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble, precisando desde cuándo obran en poder de dicha dependencia tales antecedentes; el certificado del Departamento de Bienes del Estado sobre si el inmueble objeto de la información es o no de su propiedad; el testimonio de los colindantes; tampoco se dio cumplimiento con lo establecido en las fracciones VIII y IX del citado numeral.-----

--- Carga procesal que estaba a cargo de la accionante, pues la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de sus pretensiones; es decir, la hoy recurrente, al haber optado por la vía de jurisdicción voluntaria para la tramitación del presente juicio, contaba con el deber de acreditar los extremos para la procedencia de la misma; pues cuando se ejerce una acción, el actor está obligado a probar sus elementos, conforme a lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, según el cual, las partes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.-----

--- La disposición legal en cita establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 273.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

--- Por lo que se reitera el calificativo otorgado al motivo de disenso en estudio.-----

--- En esa tesitura, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles, se deberá confirmar la resolución impugnada.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo previsto por los artículos 112, 113, 114, 114, 926, 928 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:-** Se determina infundado el agravio expresado por la apelante.-----

--- **SEGUNDO:-** Se confirma la resolución del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Mixto de Primera Instancia Civil del Octavo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas dentro del expediente 0005/2021.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió y firmó el Ciudadano **Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez**, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, actuando con la **Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde**, Secretaria de Acuerdos.- DOY FE.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TOCA 97/2021.

21

Lic. Blanca Estela Turrubiates Conde.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publicó en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'BETC/L'SBM/avch

El Licenciado SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (99) NOVENTA Y NUEVE dictada el 17 DE DICIEMBRE DE 2021 por el Ciudadano Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, constante de once 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, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUALIZACIÓN

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.