

----- **NÚMERO: 84 OCHENTA Y CUATRO.** -----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, 17 diecisiete de noviembre de 2021 dos mil veintiuno.** -----

----- **V I S T O** para resolver el **Toca número 86/2021**, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la resolución de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno dictada dentro del expediente número 53/2020, correspondiente a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria para acreditar la posesión de un inmueble, promovidas por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Noveno Distrito Judicial, con residencia en Tula, Tamaulipas; y, -

----- **R E S U L T A N D O**-----

----- **PRIMERO.-** El auto impugnado por medio del recurso de apelación a que el presente toca se refiere es de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, cuyos puntos resolutivos a continuación se transcribe: -----

\*\*\*\*\* PRIMERO:- *NO HAN PROCEDIDO LAS PRESENTES DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM PARA ACREDITAR POSESIÓN, promovidas por el C. Licenciado \*\*\*\*\**, *apoderado legal de \*\*\*\*\**  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \_ \_

\*\*\*\*\* SEGUNDO.- *Se dejan a salvo los derechos de los promoventes para que los hagan valer en la vía, forma y tiempo fijados por la ley.* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \_ \_

- - - *TERCERO:- Hágase saber al promovente el término legal de nueve días que se le concede para apelar la presente sentencia, si la misma le causare agravios.*\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* - - *CUARTO.- Se notifica a las partes que de conformidad al Acuerdo 40/2018, pronunciado por el Consejo de la Judicatura del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, con fecha doce (12) de diciembre del año próximo pasado (2018), que una vez concluido el presente asunto contarán con noventa (90) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.*\*\*\*\*\* - -

\*\*\*\*\* *QUINTO.- Asimismo, con fundamento en el acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020, emitidos por el pleno del Consejo de la judicatura del Estado, se hace la aclaración que la firma electrónica cuenta con la misma validez que la firma autógrafa, para los efectos legales correspondientes.*\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- - *-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE*

----- Inconforme con lo anterior, la parte actora, promovió recurso de apelación mismo que fue admitido en ambos efectos por auto del dieciséis de julio de dos mil veintiuno, del cual correspondió conocer por turno a esta Sala, radicando el presente Toca mediante proveído del veintisiete de octubre del año en curso. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedó el asunto en estado de dictarse la resolución correspondiente. -----

----- **SEGUNDO.-** La parte apelante, expresó en conceptos de agravio el contenido de su escrito electrónico de quince de julio

de dos mil veintiuno, que obra agregados a los autos del presente Toca de la foja seis a la veintidós, agravios que se refieren en las consideraciones contenidas en el siguiente apartado. -----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Tercera Sala Unitaria del Supremo Tribunal de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 114, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 20, fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles y punto Primero del Acuerdo Modificador de la competencia de las Salas, emitido el treinta y uno de marzo de dos mil nueve, por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de siete de abril del mismo año. -----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por la parte apelante, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

***A G R A V I O S***

*Establece el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que la apelación tiene por objeto que el Supremo Tribunal de Justicia, revoque o modifique la resolución dictada en primera instancia.*

*Seguidamente debo decir que la apelación es un medio de impugnación ordinario en el que se debe analizar, en*

*esencia, cuatro aspectos que por su orden me permito señalar:*

- 1. Si en la resolución recurrida se ha aplicado exactamente la Ley.*
- 2. Si se ha valorado correctamente la prueba*
- 3. Si en la resolución recurrida se han alterado sustancialmente los hechos.*
- 4. Si la resolución recurrida se encuentra debidamente fundada y motivada.*

*Fuente del agravio: Considerando tercer y cuarto y todos los puntos resolutive de la resolución que por esta vía se combate.*

*Disposiciones jurídicas violadas: 1, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 682, 686, 687, 688, 689, 692, 693, 694, fracción I, 716, 717, 718 del código civil vigente en el Estado, en relación con lo que disponen los diversos 162, 163, 164, 165, 166 y 167 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, en relación con lo que a su vez establecen los artículos 113, 114, 273, 392, 397, 409 y 411, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*

*Fecha de notificación vía electrónica: el día cinco de julio de 2021.*

*Establecido lo anterior debemos decir que en el presente caso se ha aplicado inexactamente la Ley y se han valorado en forma incorrecta las pruebas por parte del A-QUO, consecuentemente existe violación a los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, pues la resolución que, por esta vía combate, es violatoria de las garantías de legalidad, certeza y seguridad jurídica subsumida en esta última la de debido proceso y para ser más explícito me permito manifestarlo siguiente:*

*1.- Seguidamente debo decir que el Juez del conocimiento se extralimita en sus funciones pues pasa por alto lo que disponen los preceptos legales antes citados, ya que en el presente, la sentencia dictada por el a-quo, es incongruente entre lo esgrimido y lo probado, violando en consecuencia lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado a la anterior consideración se arriba si tomamos en cuenta que dicha acción compete única y exclusivamente a quien es el poseedor del inmueble, tomando en cuenta lo anterior, para*



*síndico Municipal de Tula Tamaulipas y que por lo tanto dicha documental releva a la documental que refiere el a quo ya que la documental expedida por el citado funcionario fue como cumplimiento a una de sus funciones que se le confieren en el Código Municipal, en la cual consta que aparece un plano, que el mismo, se encuentra firmado por dicha autoridad y que al ser expedido por la autoridad especializada en la materia de deslinde y medición de predios, debe otorgársele valor probatorio pleno a efecto de justificar el requisito contemplado en el artículo 162 fracción I, inciso a) de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, pues resulta ilógico que un plano expedido por un particular tenga más valor que el que ha expedido una autoridad en el ejercicio de sus funciones de ahí lo incongruente e ilegal de la resolución que por esta vía se combate y que no debe pasar desapercibido que dicha documental no fue objeto de un análisis en forma concreta por el juzgador de origen por ello no pudo válidamente pronunciarse al respecto, lo cual se traduce en una franca violación a su deber de justipreciar pues no debe olvidarse que se encuentra obligado a valorar todas y cada una de las pruebas aportadas en autos.*

*De igual forma no pasa desapercibido la circunstancia que en la resolución combatida el término de cinco años en posesión del predio no fue objeto de discusión o de desaprobación por parte del juzgador lo que equivale a considerar que el requisito en cuestión lo consideró cumplido como presupuesto de la procedencia de la acción, de igual forma establece en su ilegal resolución que no especifiqué el carácter de cada uno de los representantes de los ejidos 5 de mayo y la laguna considerando esto como una causa para decretar la improcedencia de la acción, no le asiste la razón toda vez que el presidente del comisariado de cada ejido quedaron legalmente notificados al ser emplazados por conducto del secretario de acuerdos en funciones de actuario del juzgado de origen y la sola circunstancia que no se haya mencionado el nombre del presidente, secretario y tesorero del comisariado de cada ejido no puede de ninguna forma invalidar el emplazamiento pues no debe perderse de vista que el ejido constituye una institución y que sus representantes no actúan en forma individual de acuerdo a sus intereses personales, pues lo cierto es que los representantes de cada*

*ejido actúan en forma colegiada y bajo un solo interés que es la defensa de los intereses del ejido, por ello no es necesario emplazar a cada uno de los integrantes de cada ejido, de ahí lo incongruente de la ilegal resolución.*

*Seguidamente en la ilegal resolución se establece que la testimonial se llevó a cabo con solo tres testigos y que la ley de la materia establece que deberán ser cuatro, así como que el Ministerio Público no estuvo presente en el desahogo de la prueba testimonial y que con ello se incumple en lo dispuesto por el artículo 876 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado como se puede apreciar en la parte que más interesa y para lo cual me permito transcribir: **(se transcribe)***

*Sin embargo no le asiste la razón al a-quo, al considerar tal hipótesis, ya que tal supuesto importa una privación de los derechos de propiedad y posesión en cuanto hace a mi representado, consecuentemente se encuentra violando lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución General de la República, pues sin haberse cumplido las formalidades esenciales del procedimiento el a-quo, pretende privar de sus derechos ya aludidos a mi representado lo cual trae como consecuencia la interposición del presente recurso de apelación, pues en ninguna parte del artículo 876 y 881 del citado Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se establece la obligación de que deben ser cuatro los testigos y en ese sentido el Juez de origen se encuentra legislando, lo cual le está vedado por imperio de la ley pues no es su facultad el de legislar, contrario a lo establecido por el juzgador, la fracción VII del artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que se requerirá la declaración de los colindantes, pero si ello no fuere posible la de los vecinos, al establecer tal hipótesis normativa deja entrevé con claridad que no es imperativo que sean todos los colindantes pues la citada norma acepta que pueden ser persona diferentes y no establece un número de los testigos que deban declarar por lo que deja al arbitrio judicial la valoración de la citada prueba testimonial que administrada con demás pruebas aportadas a los autos pueda decidir libremente la procedencia de la información aludida, por otra parte y en cuanto hace a que el Ministerio Público no estuvo presente en el desahogo de la prueba testimonial y que con ello se violentaron las disposiciones legales antes apuntadas, al respecto debo decir que no es necesario que dicha representación social se encuentre presente en el desahogo*

*de la testimonial pues contrario a lo que aduce el a-quo en su ilegal resolución tenemos lo preceptuado en el título decimoquinto concretamente lo dispuesto en los artículos 866, 867 y 868 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y que para mayor ilustración me permito transcribir:*

*DECIMO QUINTO.-*

*ARTÍCULO 866.- (se transcribe)*

*ARTÍCULO 867.- (se transcribe)*

*ARTÍCULO 868.- (se transcribe)*

*Así las cosas, el a-quo al considerar que se viola lo dispuesto por el artículo 876 por no estar presente el Ministerio Público en el desahogo de la testimonial, lo hace tal vez por desconocimiento de la ley y con ello causa un perjuicio de difícil reparación, pues no debe perderse de vista que el procedimiento es de jurisdicción voluntaria y que la posesión detentada por un particular en predio que no es propiedad del Estado no afecta intereses públicos y que esa es la razón principal de que el Ministerio Público no se encuentre presente en el desahogo de la testimonial pues el artículo 868 del citado cuerpo de leyes es claro en cuanto establece los casos en que el Ministerio Público debe ser oído, lo cual no aplica en el presente caso pues como es del conocimiento las diligencias de información testimonial ad perpetuam se promueven por un particular en donde no existe cuestión litigiosa, de ahí que no es necesario que el representante social deba intervenir, no obstante que al inicio del presente asunto, le fue notificado el auto de radicación y el citado representante social adujo que no tenía impedimento legal ni oposición alguna para que el procedimiento se siguiera conforme a la ley, luego entonces el Ministerio Público si estaba notificado de las presentes diligencias y no se opuso a las mismas, por lo que en ese orden de ideas se hace palpable la violación al procedimiento en que incurre el juzgador, toda vez que trata de imponer una carga procesal que me corresponde pues en todo caso si deseaba que el ministerio Público estuviese presente en el desahogo de la testimonial debió notificar a la representación social del desahogo de la misma testimonial lo cual no lo hizo y no es posible que su omisión de notificar a la representación social me deba causar un perjuicio y un agravio pues dicha omisión no es atribuible al hoy recurrente, de ahí lo incongruente e ilegal de la resolución combatida, por lo que en aras de una recta*



*Tesis: VI.2o.C.619 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Tomo XXVIII, Agosto de  
2008, página 1215*

*Tipo: Aislada*

**USUCAPIÓN. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (se transcribe)**

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). (se transcribe)**

*El juzgador de origen omite analizar todas y cada una de las pruebas aportadas en autos pues nada dice respecto de si tales documentales son consideradas aptas para acreditar que el citado predio se encuentra inscrito en las dependencias a nombre de mi poderdante o de diversa persona citado contrato de compra venta, sin embargo y no obstante de tratarse de un documento público que ha sido aportado en vía de prueba, tal documental es apta para acreditar la posesión y propiedad del bien inmueble que se pretende usucapir, ya que las documentales en cita se encuentra expedidas por autoridades en pleno ejercicio de sus facultades legales, como así se lo hice saber al a-quo al momento de presentar la demanda y al ser omiso en valorar todo el cumulo probatorio incurre en una franca violación a las normas que rigen la valoración de las pruebas y que han quedado referidas al inicio del presente pliego de agravios, por lo tanto, la sentencia que hoy se recurre es violatoria de derechos humanos y de garantías, ya que no es congruente con lo esgrimido y lo probado en autos, por lo tanto, existe violación a lo dispuesto por los artículos 112 fracción IV y 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*

*Por otra parte, deberá ese Tribunal de alzada realizar un verdadero juicio de tipicidad, entre lo descrito en la norma*

*con apoyo en todo el material probatorio que obra en autos, ya que como se ha venido reiterando en nuestro sistema de justicia las prueba allegadas en autos, benefician y perjudican a las partes, así mismo debo decir que el a-quo omite entrar al estudio de las pruebas allegadas en autos siendo esta omisión del jugador la causa que hace que declare la improcedencia de la acción, ya que únicamente refiere que “con las documentales que obran a foja 11 consistente en la carta de posesión que fuese expedida con anticipación a favor de \*\*\*\*\* se considera que la posesión la inició dicha persona pero nada dice respecto a la adminiculación de las demás probanzas, informe rendido por el Director del Catastro del Instituto Registral y el recibo de pago de impuesto predial a fojas once se acredita que se encuentra registrado a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, pruebas documentales que no fueron valoradas por el aquo, conforme a las reglas de la lógica y la experiencia pues era muy fácil advertir que al encontrarse inscritas a nombre demi poderdante se crea la presunción humana de que el citado \*\*\*\*\* se encuentra en posesión del citado predio que hoy nos ocupa, es por lo cual considero que el a-quo se extralimita en sus funciones y considera improcedente la acción intentada porque según su ilegal criterio se acredita que la posesión la inició \*\*\*\*\* y nada dice si es legal o ilegal que mi poderdante la haya continuado por abandono d ela misma del C. \*\*\*\*\* toda vez que la citada posesión fue inscrita en las dependencias ya referidas a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con el correspondiente tiempo en que mi representado se ha encontrado en posesión del predio ya referido, evento que el citado Juez pasa por alto con las consecuentes violaciones a las garantías de legalidad y seguridad jurídica y demás contenidas en los preceptos jurídicos de orden procesal antes mencionados. Como en el presente caso se han alterado los principios generales de la lógica y la experiencia con respecto a la valoración de las pruebas aportadas, es por lo cual el juez le da un sentido distinto a lo probado en autos, ya que como le he venido manifestando al no valorar correctamente las pruebas apuntadas considera que no están probadas por una parte la posesión a favor de mi poderdante por el tiempo de cinco años lo cual es totalmente incorrecto.*

*Consecuentemente las pruebas analizadas en su conjunto en la vía y forma propuesta en todo momento nos demuestra la*

*procedencia de la acción ejercida por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
atento a lo anterior y toda vez que las documentales antes  
reseñadas acreditan la procedencia de la acción y el tiempo  
transcurrido que es más de cinco años de posesión a la  
fecha, es por lo cual este Tribunal de alzada deberá revocar  
la sentencia recurrida y en su lugar declarar procedente la  
acción declarando que ha transcurrido más de cinco años  
de que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* entró en posesión del predio  
que hoy nos ocupa.*

*Por otra parte, debo decir que las documentales publicas  
consistentes en informe de la Dirección de Catastro del  
Estado, la carta de posesión expedida por la Presidencia  
Municipal de Tula Tamaulipas, el recibo de impuesto  
predial expedida por la dirección de Catastro Municipal,  
son probanzas que entrelazada a la testimonial de PEDRO  
\*\*\*\*\**

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

*demuestran lo aseverado respecto a la posesión, aun y  
cuando no haya sido inscrita en el registro público de la  
propiedad, por lo que se debe considerarse un título justo  
que es la causa generadora de la propiedad, destacándose  
que la prueba testimonial es la más apta para acreditar el  
hecho consistente en la posesión así como el lapso de  
tiempo transcurrido ya que las testimoniales fueron vertidas  
sin dudas ni reticencias y con pleno conocimiento de causa  
y con dichas probanzas es suficiente para acreditar que mi  
representado tiene en posesión del predio más de cinco años  
pues su posesión es de buena fe.*

*Tiene aplicación al caso concreto la jurisprudencia emitida  
en forma reiterada por la primera sala de la Suprema Corte  
de Justicia de la Nación y que para mayor ilustración se  
transcribe:*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 172709*

*Instancia: Primera Sala*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 19/2007*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Tomo XXV, Abril de 2007,*

*página 312*

*Tipo: Jurisprudencia*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). (se transcribe)**

*Por ejecutoria del 10 de febrero de 2021, la segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 183/2021, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.*

*Registro digital: 171964*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: XVI.2o.C.30 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Julio de 2007, página 2676*

*Tipo: Aislada*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ALCANCE DE LA JURISPRUDENCIA DE RUBRO “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).” (se transcribe)**

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 162032*

*Instancia: Primera Sala*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 125/2010*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101*

*Tipo: Jurisprudencia*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). (se transcribe)**

*Finalmente, y por considerar que la prueba testimonial es apta para acreditar el haber permanecido en posesión por más de cinco años es por lo cual solicito se analice y valora todas y cada una de las pruebas aportadas en juicio ya que es obligación de los Tribunales analizar y valorar todo el material probatorio para de esta manera fundar y motivar su resolución pues nótese que la resolución que hoy se combate no se encuentra debidamente fundada ni motivada ya que el deber de motivar y fundar no se cumple con el solo hecho de mencionar y establecer en la resolución los numerales o preceptos legales que son aplicables al caso, sino que el deber motivacional exige un estudio centrado preciso y objetivo de todo el material probatorio para que después de ese estudio el tribunal pueda emitir un pronunciamiento debidamente ajustado a derecho, así lo ha determinado la suprema corte de Justicia de la Nación al establecer que pesa a todas las autoridades de cualquier índole el de fundar y motivar sus resoluciones, por lo que al valorar la prueba testimonial en términos de lo dispuesto por el artículo 409 del código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y concatenarla con las demás pruebas documentales que se establecieron en la demanda y que han quedado debidamente señaladas en el presente arribaran a la certeza de que los medios probatorios allegados a los autos pueden crear convicción en el juzgador para considerar probado el hecho de la posesión por más de cinco años como lo es en el presente caso.*

*Tiene aplicación a lo anterior el criterio que han reiterado los Tribunales Colegiados de circuito y que para mayor ilustración se transcribe:*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2004547*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.)*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Libro XXIV, septiembre de 2013, Tomo 3, página 2640*

*Tipo: Aislada*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN**

*CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA. (Se transcribe)*

----- **TERCERO.**- Enseguida procede el estudio de los conceptos de agravio expuestos por la parte apelante de conformidad con las consideraciones jurídicas que enseguida se precisan. -----

----- Las inconformidades relativas a que se valoraron de forma incorrecta las pruebas, por lo que existe violación a los artículos 14 y 16 de la Constitución; que la sentencia es incongruente entre lo esgrimido y lo probado, por lo que viola lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles pues afirma que la acción intentada compete al poseedor del inmueble y que su procedencia requiere el cumplimiento de lo siguiente: que el actor sea el poseedor y que dicha posesión la ejerza a título de propietario de la cosa; que la posesión sea por un término de cinco años en el supuesto de que la misma sea de buena fe como lo es en el presente caso; y que la posesión sea pública, pacífica y de buena fe en forma interrumpida del bien inmueble a usucapir y lo expuesto en relación a que la falta de presentación de un plano autorizado por ingeniero titulado no trae aparejada alguna violación al artículo 162, fracción I inciso a) de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, porque anexó al escrito inicial un plano con corrección de medidas y colindancias expedido por el síndico Municipal de

Tula Tamaulipas y que esta releva a la documental que refiere el A quo, ya que ésta se expidió en cumplimiento a las funciones que le confiere el Código Municipal, que aparece un plano y que fue firmado, por lo que considera que al ser expedido por la autoridad especializada en la materia de deslinde y medición de predios, debe otorgársele valor probatorio pleno, que es ilógico que un plano expedido por un particular tenga más valor que aquel a cargo de una autoridad en el ejercicio de sus funciones, se consideran **infundadas**. -----

----- Lo anterior porque contrario a lo que sostiene el apelante los artículos 881 del Código de Procedimientos Civiles y 162 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, establecen una serie de requisitos que deben cumplirse a fin de registrar una posesión respecto a bienes no inscritos en el Instituto Registral y Catastral, por lo que no basta que a decir del apelante se haya demostrado la posesión a título de propietario por más de cinco años, de forma pública pacífica y continua y que el plano expedido por el Síndico Municipal del Ayuntamiento de Tula suple al requerido a cargo de un ingeniero autorizado, sino que para la procedencia de la acción deben acreditarse fehacientemente todos los requisitos previstos en la ley, pues conforme al artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles, la observancia de las normas procesales es de orden público, razón

por la que su cumplimiento no puede quedar sujeto a la voluntad de las partes, por lo que éstas deben promover precisamente en las formas y términos que la propia ley establece. -----

----- El agravio relativo a que es incongruente lo resuelto por el juez con relación al valor probatorio pleno de las probanzas y la decisión judicial, que en todo caso debería de haber otorgado un valor probatorio diferente al pleno, por lo que afirma que no se justifica su actuar, que la testimonial es la prueba apta para conocer y demostrar la posesión, así como el término de la misma y sus cualidades y si se poseyó a título de dueño, que al otorgarle valor probatorio pleno, se infiere que los requisitos para demostrar este hecho han quedado colmados, por lo cual su sentencia debió dictarse en el sentido de que procedió el trámite intentado, se considera **infundado**. -----

----- Es así porque la determinación del juez de primer grado no es incongruente, pues la valoración de las pruebas debe realizarse atendiendo al continente y al contenido de las mismas, el primero de ellos relativo a las cuestiones adjetivas relacionadas con su desahogo y el segundo con la capacidad de la prueba para demostrar los hechos afirmados por las partes, es decir su eficacia, por lo que es correcto concederle valor probatorio a las pruebas atendiendo al procedimiento y condiciones de su desahogo, pero sin considerar que por ello resultaron aptas para

acreditar los hechos pretendidos por el apelante, por lo que no existe la incongruencia sostenida en el agravio. -----

----- A fin de ilustrar lo anterior se cita la tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Octubre de 1994, página 385, cuyo contenido es el siguiente: -----

***“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO. La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de***

*la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate.”-*

----- La inconformidad expuesta respecto a que el término de cinco años en la posesión del predio por parte del apelante no fue objeto de discusión o de desaprobación por parte del juzgador lo que equivale a considerar que el requisito en cuestión lo

consideró cumplido como presupuesto de la procedencia de la acción, es **inoperante**. -----

----- Esto porque la demostración del término que refiere el apelante es insuficiente para considerar procedente el trámite relativo, sino que como ya se dijo anteriormente, para ello, es necesario cumplir con todos los requisitos que establecen los artículos 881 del Código de Procedimientos Civiles y 162 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio. -----

----- Con relación a que el juez consideró que no se citó el carácter de cada uno de los representantes de los \*\*\*\*\*\*, pero que los presidentes del comisariado de cada uno de los ejidos quedaron legalmente notificados, que constituyen una institución y que sus representantes no actúan en forma individual de acuerdo a sus intereses personales, pues lo cierto es que los representantes de cada ejido actúan en forma colegiada y bajo un solo interés que es la defensa de los intereses del ejido, por ello no es necesario emplazar a cada uno de los integrantes de cada ejido, el agravio es **inoperante**. -----

----- Lo anterior porque no obstante que a decir del recurrente, la notificación a los ejidos colindantes es legal porque se realizó con quienes refirieron tener el carácter de Presidente del Comisariado

Ejidal de cada uno de los ejidos, esta Alzada advierte que en cuanto a

\*\*\*\*\*

miembros del Comisariado Ejidal del

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, representantes del \*\*\*\*\*, tanto las diligencia a través de las cuales se les citó a fin de esperar al notificador y las notificaciones respectivas, se realizaron con quien refirió ser vecina de las personas a notificar, lo que implica una clara contravención a lo dispuesto por el artículo 67 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, que dispone que si la persona a quien se hace el emplazamiento no fuere encontrada en su domicilio se le dejará citatorio para hora fija, dentro de las horas hábiles del día siguiente; que en caso de que no espere, se le hará notificación por cédula y que en estos casos la cédula se entregará a los parientes o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona adulta que viva en la casa, después de que el notificador se haya cerciorado de que allí tiene su domicilio la persona que debe ser citada; por tanto, si la diligencia se entendió con un vecino y no con un pariente, doméstico o persona adulta que habitara en el domicilio, es claro que no se cumplió con las exigencias previstas para el emplazamiento y por tanto este no

puede considerarse legalmente realizado.

-----  
----- El agravio relativo a que la exigencia el juez en el sentido de desahogar prueba testimonial con cuatro testigos implica una privación a sus derechos de propiedad y posesión, en cuanto que los artículos 876 y 881 del Código de Procedimientos Civiles no establecen la obligación de presentar cuatro testigos; que contrario a lo establecido por el juzgador, el artículo 881 fracción VII del mismo código establece que se requerirá la declaración de los colindantes, pero si ello no fuere posible la de los vecinos, que conforme a lo anterior no es imperativo que sean todos los colindantes pues la norma acepta que pueden ser persona diferentes y no establece un número de los testigos que deban declarar, que al valorar la prueba testimonial conforme al artículo 409 del código de Procedimientos Civiles y concatenarla con las pruebas documentales se creara convicción acerca de la posesión por más de cinco años, es **inoperante**. -----

----- En efecto, el agravio es inoperante porque el artículo 881 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles dispone que se requerirá el testimonio de los colindantes, y el diverso numeral 162 fracción III de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio establece que preferentemente se requerirá el testimonio de los colindantes y conforme al artículo

164 de la misma ley si el Código de Procedimientos Civiles establece requisitos más gravosos que los señalados en esa ley, también se deberá dar cumplimiento a ello, razón por la cual, lo correcto era citar como testigos a la totalidad de los dueños de los predios colindantes, y en caso de no ser posible escuchar a personas vecinas, pero en igual número de los colindantes faltantes, por lo tanto, no obstante que en el caso se haya escuchado la declaración de tres testigos propuestos por el promovente, ello resulta ineficaz para cumplir con el requisito previsto en el artículo 881 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- Y si bien las reglas especiales para el trámite de la información testimonial en caso de posesión no exigen que el desahogo de la prueba de testigos deba llevarse a cabo en presencia del representante del Ministerio Público, no por ello la prueba resulta eficaz para los fines pretendidos por el promovente, ello conforme al análisis efectuado en el apartado inmediato anterior. -----

----- La inconformidad relativa a que es irrelevante que la posesión la haya iniciado el señor \*\*\*\*\* porque se encuentra inscrita ante Catastro Municipal a nombre del promovente, que la posesión la iniciaron padre e hijo, es **inoperante.** -----

----- Esto en razón de que no obstante que conforme al artículo 727 del Código Civil si varias personas poseen en común algún bien, no puede ninguna de ellas usucapir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí pueden usucapir contra un extraño y, en este caso, la usucapión aprovecha a todos los copartícipes, en el caso el trámite es improcedente porque el apelante no cumplió a cabalidad con los requisitos previstos en el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- Por lo que no obstante la eficacia demostrativa del certificado de la Dirección de Catastro del Estado, el pago de impuesto predial de la oficina de Catastro Municipal y la carta de posesión expedida por la Presidencia Municipal de Tula Tamaulipas y que el juez no se pronunció en el sentido de adminicular las pruebas del apelante, el trámite intentado por el inconforme es improcedente, ante la falta de cumplimiento de los requisitos que se han venido analizado. -----

----- Finalmente, en virtud de las irregularidades advertidas respecto al emplazamiento a juicio practicado con una vecina de los señores señores

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* y además porque

respecto a la notificación hecha al señor

\*\*\*\*\*), en la cédula el funcionario anuló el

nombre del señor \*\*\*\*\* , para citar en su lugar que si encontró a \*\*\*\*\* y que a él se le entregó la cédula de notificación, mientras que en el acta circunstanciada elaborada con motivo de la notificación asentó que fue atendido por \*\*\*\*\* , esto en razón que la persona a notificar \*\*\*\*\* no se encontraba en su domicilio, en razón de lo cual se considera que no existe certeza respecto a las circunstancias conforme a las cuales se efectuó la notificación, por lo que se instruye al juez y al secretario de acuerdos del juzgado, a fin de que en lo sucesivo la práctica de los emplazamiento se realice conforme a las exigencias previstas en el Título Primero, Capítulo V, del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados en parte e inoperantes en otra los agravios expresados por la parte apelante, por lo que se deberá confirmar el auto impugnado. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926, 932, 936, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- R E S U E L V E -----

----- **PRIMERO.-** Son infundados en parte e inoperantes en otra los conceptos de agravio expresados por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de la resolución de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno dictada dentro del expediente número 53/2020, correspondiente a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria para acreditar la posesión de un inmueble, promovidas por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Noveno Distrito Judicial, con residencia en Tula, Tamaulipas; cuyo contenido se transcribe en el resultando primero del presente fallo.-----

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

----- **TERCERO.-** Con testimonio de la presente sentencia devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firmó el licenciado DAVID CERDA ZUÑIGA, Magistrado de la Tercera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa con la Secretaria de Acuerdos licenciada ALEJANDRA GARCIA MONTROYA, que autoriza.- DOY FE.

---

LIC. DAVID CERDA ZUÑIGA  
MAGISTRADO

---

LIC. ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA  
SECRETARIA DE ACUERDOS

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

*M'DCZ/L'IDBP*

*La Licenciada IRACEMA DANINA BALDERAS PEREZ, Secretario Projectista, adscrito a la TERCERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 84 ochenta y cuatro dictada el MIÉRCOLES, 17 DE NOVIEMBRE DE 2021 por el MAGISTRADO, constante de 27 veintisiete 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 del promovente, de su apoderado legal, el nombre de los dueños de los predios colindantes, 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.*

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.