

----- **NÚMERO: 10 (DIEZ).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, siete de marzo de  
de dos mil veintitrés.**-----

----- **V I S T O**, para resolver el toca número 99/2022,  
relativo al recurso de apelación interpuesto por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , contra la sentencia de fecha doce de julio  
de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente  
número \*\*\*\*\* , correspondiente a las Diligencias de  
Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial  
Ad-Perpetuam a fin de acreditar la propiedad de un  
inmueble, promovidas por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ante el  
Juzgado de Primera Instancia Mixto del Décimo Distrito  
Judicial, con residencia en Soto La Marina, Tamaulipas,  
y;-----

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

----- **PRIMERO.-** La resolución impugnada por medio  
del recurso de apelación a que el presente toca se refiere  
es de fecha doce de julio de dos mil veintidós, cuyos  
puntos resolutivos a continuación se transcriben:-----

----- **PRIMERO.-** *El promovente \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no acreditó los elementos constitutivos de su  
acción, en consecuencia.*-----

----- **SEGUNDO.-** *Se declara que NO HAN  
PROCEDIDO las presentes DILIGENCIAS DE  
JURISDICCIÓN VOLUNTARIA sobre  
INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD-PERPETUAM  
A FIN DE ACREDITAR QUE SE HA*

*CONVERTIDO EN PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, promovidas por \*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\*.*-----

----- **TERCERO.-** *Hágase saber al promovente que cuenta con el termino de (09) nueve días hábiles a partir de que surta efectos la notificación de ésta sentencia, a fin de interponer el recurso de apelación si la presente resolución le causare algún agravio.*-----

-----**CUARTO.-** *Notifíquese al promovente, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la judicatura de fecha (12) doce de diciembre de (2018) 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 AL PROMOVENTE...**

----- Inconforme con la resolución anterior, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, interpuso recuso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos, mediante auto de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintidós, del cual correspondió conocer por turno a esta Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, la que radicó el presente Toca, mediante proveído de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedó el asunto en estado de dictarse la resolución correspondiente.-----

----- **SEGUNDO.-** El apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 13 (trece) hojas,

recepcionado electrónicamente el quince de agosto de dos mil veintidós, que obra agregado a los autos del presente Toca, en la foja 8 (ocho) a la 20 (veinte) 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 II, 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, consiste, en su parte medular, en lo que a continuación se transcriben:-----

## **AGRAVIOS.**

**PRIMER AGRAVIO.** *La resolución que se combate, en sus Considerandos Segundo, Tercero, Cuarto Quinto, y en los puntos resolutivos Primero y Segundo, me causa agravio en razón de que es violatoria en mi perjuicio de los principios de estricta aplicación de la ley, de fundamentación y motivación, de defensa, de contradicción, de exhaustividad, de congruencia, de igualdad procesal por tratarse de un juicio civil, así como de acceso a la justicia, principios postulados en los artículos 1º, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y me causa agravios también la invocación y aplicación de los artículos 162, 163, 164, 165, y 166 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio vigente en el Estado, que nada tienen que ver con la naturaleza procesal de las diligencias de jurisdicción voluntaria que promoví, me causa también agravios por indebida interpretación de los artículos 876, del Código de Procedimientos Civiles, 721, 729, y por indebida aplicación del diverso 730 fracción II, todos del Código Civil, que, aunque el Juez natural transcribe esta última disposición en la resolución que se combate, no la aplica, debiendo aplicarlo, pues ese es el principal fundamento en que baso mi solicitud.*

*Para estar en posibilidades de expresar las razones y motivaciones por las que la resolución que se recurre, me causa agravios, debo hacer antes unas precisiones para diferenciar entre la posesión inscrita en el Registro Público, y la posesión no inscrita en el Registro Público.*

*Para ello, debe decirse que la regla general que priva en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, consiste en que solamente puede inscribirse la transmisión de un inmueble que está previamente inscrito, para lo cual, se requiere proporcionar los antecedentes registrales en cumplimiento al principio de tracto sucesivo. Este es mi caso, pues mi posesión se encuentra inscrita en la Institución mencionada, como se acredita con el instrumento público que consta en el Volumen*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*otorgada ante la Fe del



*pues estos procesos se aplican en aquellos casos en que el poseedor no tiene inscrita su posesión en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y en mi caso, como la tengo acreditado, mi posesión originaria se encuentra inscrita en tal Institución.*

*En estrecha relación con lo anteriormente expuesto, se encuentra lo dispuesto en el artículo 738 del Código Civil que me permito transcribir: “ARTÍCULO 738.- (se transcribe)*

*Por ello afirmo que, la resolución que se impugna me causa agravios, pues el A quo en ningún momento debió haber aplicado los artículos 162, 163, 164, 165 y 166 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en cita, pues con ello me da la calidad de poseedor que no tiene inscrita su posesión sobre los inmuebles identificados en autos, siendo que es a la contraria, pues mi calidad es de poseedor que cuenta con su posesión originaria debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, luego entonces, esas disposiciones no son aplicables al presente caso.*

*No obstante lo anterior, el Inferior en su Considerando Quinto, prácticamente basó sus infundados argumentos en dichos dispositivos que, como ya se dijo no son aplicables al presente asunto.*

*En efecto, para acreditar mis asertos, me voy a permitir escindir en cortes parciales lo que el Inferior argumentó en dicho Considerando Quinto y demostrar las inconsistencias e ilegalidades en que incurrió el Juez en la resolución que se combate.*

*De esta manera, el Inferior en dicho Considerando expresó que “en base al material probatorio ofrecido por la parte actora, declara improcedente las presentes diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial para acreditar que se ha convertido en propietario de un inmueble promovidas por el C. \*\*\*\*\*”, toda vez que tratándose de acreditar la propiedad de un inmueble, se debe cumplir con lo dispuesto por el Código Civil y del mismo Código de Procedimientos Civiles, en relación con la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio lo cual dicha acción efectuada por la parte actora no reúne los requisitos del artículo 730 del Código Civil, en*

*correlación con los artículos 162 y 165 de la Ley del Registro Público de La Propiedad Inmueble y de Comercio...”*

*Obviamente, las anteriores consideraciones vertidas por el Inferior son a todas luces infundadas y carentes de toda lógica. En efecto, en primer lugar, la referencia a que la acción efectuada (sic) por el suscrito, no cumple con los requisitos del artículo 730 resulta aberrante, pues esta disposición se refiere a los tiempos en que procede la prescripción positiva y en su fracción II establece que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, y es el caso que mi posesión fue objeto de una inscripción de posesión como lo he dejado establecido en líneas anteriores, y mi posesión ha rebasado los cinco años que se refiere la fracción II del citado dispositivo legal, como lo expuse en mi escrito inicial, por lo que mi solicitud resultaría procedente si el Juez hiciera un argumento racional y congruente. Por estos la resolución que se combate en este apartado me causa agravios por la indebida interpretación de la disposición en cita y por la apreciación errónea de las prueba aportadas.*

*Por otra parte, correlaciona esta disposición, sin ninguna conexión lógica con los numerales 162 y 165 de la Ley del Registro Público de La Propiedad Inmueble y de Comercio, que no son aplicables a mi caso por las razones que quedaron expuestas líneas arriba.*

*En el segundo párrafo del considerando en estudio, el Inferior después de señalar que acompañé a mi escrito inicial la escritura a la que he venido haciendo referencia, establece que, sin embargo el promoverte, o sea el suscrito, exhibe a su vez un certificado de registración número*  
\*\*\*\*\*

*\*\*\*en el cual se advierte que se refiere a una inscripción respecto a un certificado con reserva de prioridad de la finca número 95 de este municipio, predio este último ajeno a las presentes diligencias, por lo que no se tiene la certeza se trate del bien inmueble a qué se refieren las presentes diligencias, aunado a lo anterior no exhibió el certificado de la Oficina Fiscal del Estado en la que conste el tiempo*

*en que el promovente ha tenido manifestado el inmueble materia de las presentes diligencias con anterioridad a la fecha de presentación de la presente demanda y si en su caso ha estado pagando el impuesto predial durante dicho periodo además de que no exhibió el certificado de libertad de gravámenes reciente con la finalidad de advertir que dicho bien inmueble no cuente con algún gravamen a la fecha pues no obstante que el actor se ostentó como adquirente de buena fe del citado bien inmueble a criterio de este juzgado no comprobó fehacientemente el requisito relativo al justo título ya sea objetivamente o subjetivamente válido con el cual entró en propiedad del referido bien inmueble, ni tampoco señala ni acredita cuál fue el origen de dicha posición, veo que en el capítulo de hechos de la demanda inicial se concreta a señalar que desde hace más de 11 años se encuentra disfrutando en concepto de propietario y de manera quieta pública pacífica y continua del bien inmueble materia de las presentes diligencias.*

*Pues bien, por lo que hace al certificado de*

*número*

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

*\*\*\*se trata de que, efectivamente, en momento dado se llevó e cabo ese certificado con reserva de prioridad de la finca número 95 de en razón de que se iba a llevar a cabo una operación de compraventa, operación que nunca se realizó, por lo que tal certificado de reserva dejó de surtir efectos y, obviamente, no forma parte de la litis en el presente asunto, ni tiene por qué traerlo a juicio, pues tal inscripción no forma parte del núcleo del presente negocio judicial.*

*Por lo que hace a que no exhibí el certificado de la Oficina Fiscal del Estado con los propósitos que se indican, tal obligación o carga procesal, no es vinculante para el suscrito, como se afirmó en líneas anteriores, pues mi posesión se encuentra inscrita en el Registro Público y esa obligación solamente es vinculante para los poseedores cuya posesión no está inscrita. Además, es de hacerse notar que en toda escritura pública se insertan el avalúo, el manifiesto y el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, lo que se traduce que el inmueble materia de estas diligencias, se encuentra bajo*

*control fiscal y los impuestos derivados de mi posesión se encuentran debidamente cubiertos a la fecha.*

*En referencia a que no exhibí un certificado de libertad de gravamen reciente para acreditar que el bien no estuviera gravado a la fecha, tal afirmación es realmente desquiciante. No se encuentra disposición alguna en la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble y de Comercio, ni en el Código Civil, ni en el de Procedimientos Civiles, que se exija tal certificado como requisito para la procedencia de la usucapión, además de que tal situación resulta irrelevante para el fondo del asunto, pues es de explorado derecho que una persona, si así lo decide, puede adquirir bienes que se encuentren sujetos a un gravamen.*

*En esta parte de la sentencia a criterio del Juzgador “no comprobé fehacientemente el requisito relativo al justo título ya sea objetivamente o subjetivamente válido con el cual entré en propiedad (sic) del referido bien inmueble, ni tampoco señalé ni acredité cuál fue el origen de dicha posesión.” Sobre el particular debo decir que el artículo 694 del Código Civil establece que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un justo título, mientras que el diverso 695 del mismo Ordenamiento determina que se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente; o, 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. En mi caso exhibí en mi escrito inicial la Escritura Pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”, ya identificada en líneas anteriores. Y con motivo del contrato que se plasmó en ese Instrumento que consistió en una cesión onerosa de derecho de posesión y que cumple con los requisitos del citado artículo 695 citado, fue que entré en posesión del inmueble materia de las presentes diligencias. Queda demostrado que cuento con justo título y con motivo de él entré en posesión del inmueble. ¿De qué parte del expediente obtuvo el Juez que no cumplí con el requisito de Justo título? No sé.*

*En este punto es necesario hacer una aclaración. El Artículo 697 del Código Civil establece que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer. Sin embargo, la posesión de mala fe, es apta para usucapir. Así se desprende de lo que se dispone en el artículo 730 del Código Civil en el sentido de que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión **en diez años, cuando se posean de mala fe.***

*En el tercer párrafo del citado Considerando Quinto de la sentencia que se impugna, ab initio, el Juez Natural expresa que “luego entonces, la causa generadora de su acción no constituye justo título para que opere la prescripción adquisitiva...” A todas luces tal argumentación del Inferior, carece total y absolutamente de fundamento. Así es, en primer lugar, se aprecia que esta argumentación carece de fundamento, si se atiende lo expuesto en el párrafo anterior que solicito se tenga por reproducido en esta parte de la expresión de agravios para todos los efectos legales conducentes. Y, en segundo lugar, afirmo que esta argumentación carece de fundamento, en razón de lo que expongo a continuación. Si bien nuestro Código Civil en su artículo 695 en sus dos fracciones define en que consiste el Justo Título, no implica que el mismo se constituya en un requisito esencial para que proceda la prescripción adquisitiva, pues el artículo 729 del Ordenamiento Sustantivo en cita, el cual es el que fija los requisitos para usucapir establece: La posesión necesaria para usucapir debe ser: **I.-** Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; **II.-** Pacífica; **III.-** Continua; y, **IV.-** Pública.*

*Como se aprecia en ninguna de estas fracciones, se menciona al Justo Título como requisito indispensable como causa generadora de la posesión para que esta sea idónea para usucapir y este artículo solo exige que la posesión apta para prescribir, sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario.*

*Cabe decir que la vieja exigencia del Justo Título como causa generadora de la posesión apta para prescribir, establecida en el llamado Código Civil de 1928, que entró en vigencia en 1932, quedó en el*

*pasado y los Códigos Civiles “modernos sólo exigen que la posesión apta para prescribir, sea adquirida y disfrutada en concepto de dueño. Como ya se vio el Código Civil de Tamaulipas sigue este criterio.*

*Además, la posesión sin justo título solamente es calificada por la Ley como posesión de mala fe, según lo establece el artículo 697 del Código Civil, pero, aun así, esta posesión resulta apta para prescribir, según se desprende de la literalidad del artículo 730, fracción III.*

*Por las razones expuestas queda claro que el Inferior en esta parte de la resolución que se combate, causa agravios al suscrito, por la interpretación sin fundamento y sin motivación lógica y racional de las disposiciones legales aplicables al presente asunto.*

*En el mismo tercer párrafo de la resolución impugnada, el Inferior expresa que “el actor no ofreció otros medios probatorios, que acreditaran su acción, como pudiera ser la prueba testimonial a fin de acreditar los elementos constitutivos de la acción, aunque no sea el único medio para probarlo pero dicha prueba testimonial es la que tiene más elementos de convicción para hacer la apreciación valorativa y exhaustiva es dicha prueba, o en su caso una inspección judicial para justificar a través de los sentidos los hechos con los cuales pretende justificar su acción la parte actora, pues fue omiso en narrar las circunstancias de tiempo, modo y forma de la posesión en carácter de propietario, asimismo cuáles son los actos posesorios que realizó para ostentarse como propietario de manera pública, pasiva pacífica, continua y sin interrupción para que este juzgado pueda determinar que le asiste el derecho que reclama, por lo tanto dicha afirmación permite concluir que entró a poseer el inmueble sin contar con un justo título a qué se refiere el artículo 695 del código civil...”*

*Sobre este punto debe decirse que el Título Décimo Quinto relativo a la Jurisdicción Voluntaria, establecido en el Código de Procedimientos Civiles, está compuesto de ocho capítulos que regulan las siguientes materias: Capítulo I, Generalidades; Capítulo II, la Información Ad Perpetuam; Capítulo III, a la Posesión, Capítulo IV al Apeo Y Deslinde; Capítulo V, a la Enajenación de Bienes de Menores*

*o Incapacitados y Transacción Acerca De Sus Derechos; Capítulo VI, al tema del Divorcio Voluntario; Capítulo VII, a la Jurisdicción Voluntaria En Otros Negocios; y Capítulo VIII, a la materia de la Adopción.*

*También debe decirse que, como en toda técnica interpretativa, lo establecido en el Capítulo de Generalidades es de aplicación obligatoria a los otros restantes siete capítulos.*

*De esta manera, el artículo 870 del Código de Procedimientos Civiles vigente establece que una vez que se ha recibido en el Juzgado la solicitud el Juez la examinará y si se hubiere ofrecido información, el Juez mandará recibirla y fijará la fecha de la diligencia, pero, obsérvese, sólo, y sólo si se hubiere ofrecido, que no es el caso, pues el suscrito no ofreció información alguna.*

*Por otra parte, la misma disposición establece que se admitirán cualesquiera documentos justificaciones que se ofrecieren sin mayores formalidades, pero para el desahogo de pruebas se seguirán las formalidades establecidas en la Ley. Por último, si el Juez lo estima necesario, podrá disponer que el peticionario justifique previamente los hechos en los cuales funde su petición, circunstancia que no se proveyó en el presente asunto.*

*Ahora bien, la razón por la que no ofrecí información de testigos, consistió en que no lo consideré necesario, pues si esta prueba, en estos casos, tienen por objeto que tercero perciban por sus sentidos que estoy en posesión del inmueble, y así se lo digan al Juez, esta prueba, en este caso, carece de sentido, pues el hecho de mi posesión material se acredita plenamente con la escritura que acompañé a mi escrito inicial, pues en ella se hace constar que mi causahabiente me cedió la posesión material del inmueble, por lo tanto devendría redundante ofrecer prueba de testigos, para acreditar un hecho que ya se encuentra acreditado.*

*Lo mismo acontece con la inspección judicial a que se refiere el Juez, pues mi posesión ya se encuentra acreditada en autos.*

*Con todo lo anteriormente expuesto queda acreditado que el Inferior violenta en mi perjuicio el principio de acceso a la Justicia consagrado en el artículo 17 constitucional, pues al pretender someterme a procedimientos a los que no estoy obligado, por no estar sujeto a los dispositivos legales que el Inferior indebidamente invoca y aplica, vulnera en contra de mi esfera jurídica y mi estatus como gobernado y justiciable, el apotegma de justicia pronta y expedita a que todo justiciable tiene derecho, y daña con ello el citado principio de acceso a la justicia.*

*En razón de lo anterior, solicito respetuosamente, que en su momento se revoque la resolución impugnada en los rubros anunciados y se dicte nueva en que se me permita acceder a una providencia jurisdiccional justa y acorde con los derechos que me asisten.*

**SEGUNDO AGRAVIO.** *La resolución que se combate, en sus Considerandos Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto, y en los puntos resolutivos Primero y Segundo, me causa agravio en razón de que es violatoria en mi perjuicio de los principios de estricta aplicación de la ley, de fundamentación y motivación, de defensa, de contradicción, de exhaustividad, de congruencia, de igualdad procesal por tratarse de un juicio civil, así como de acceso a la justicia, principios postulados en los artículos 1º, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y me causa también agravios por indebida interpretación de los artículos 876, del Código de Procedimientos Civiles, 721, 729, y por indebida aplicación del diverso 730 fracción II, todos del Código Civil, que, aunque el Juez natural transcribe esta última disposición en la resolución que se combate, no la aplica, debiendo aplicarlo, pues ese el principal fundamento en que baso mi solicitud.*

*En efecto, el Inferior en el párrafo quinto del Considerando Quinto de la resolución que se impugna expresa que: “Por todo lo anterior y como se dijo con antelación, del examen de las constancias que integran el presente juicio, se desprende que la parte actora no acredita su acción por falta de la comprobación de los elementos*

esenciales, ya que NO acreditó en el curso del proceso el justo título con el que entró a poseer el inmueble que pretende prescribir a su favor con las pruebas pertinentes, es decir, la causa generadora de su posesión señalada en el artículo 695 del Código Civil.- Se llama justo título El que es bastante para transferir el dominio, o en su caso, el derecho real correspondiente. II.- 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. De ahí que, para la procedencia de la Usucapión es necesario que se acrediten los siguientes elementos: a).- Que el bien objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirido de buena fe en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública; c).- Acreditar la causa de la posesión, es decir, la existencia de la causa generadora de la posesión, el título traslativo de dominio por el cual se adquirió la posesión aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente... y continúa expresando: De ahí que en base al material probatorio ofrecido por la parte actora los mismos no son suficientes para tener por acreditada los elementos constitutivos de su acción, toda vez que el actor no ofreció medios probatorios a fin de acreditar su acción en el sentido de que desde hace más de 11 años es propietario y se encuentra disfrutando en concepto de propietario de manera quieta pública pacífica y continua del bien inmueble materia de las presentes diligencias lo que, en la especie, como se dijo constelación, no acontece...” Sobre el particular, y sobre esta parte de la sentencia debe decirse que los argumentos esgrimidos por el Inferior, carecen de congruencia, falta de fundamentación y de motivación lógica y racional.

Así es. En este segmento que se transcribe del Considerando Quinto de la Resolución que se impugna, el Juez natural insiste en que en el curso del procedimiento no acredite el justo título con el que entré a poseer el inmueble que pretendo prescribir a mi favor con las pruebas pertinentes, es decir, la causa generadora de mi posesión señalada en el artículo 695 del Código Civil, argumentación

*que es a todas luces resulta incongruente con las constancias de autos, carente de lógica y de racionalidad, además de que carece de fundamentación, pues esta disposición que invoca el Juez, no es aplicable a mi caso bajo la perspectiva que pretende darle el Inferior. En efecto, ya lo afirmé en líneas anteriores que a mi escrito inicial acompañé la Escritura Pública que ya quedó identificada en el cuerpo de este escrito. Este documento, si se analiza, coincide con los elementos de la definición que proporciona el citado dispositivo 695, pues es una escritura pública bastante y que cumple con la formalidad exigida por la Ley para transferir el dominio y, en este caso, el derecho de posesión real que me transfirió mi causahabiente y que se constituyó en la causa generadora de mi posesión. Como se aprecia el Juez natural tergiversa la interpretación tanto de las disposiciones legales, como de las constancias de autos, pues, como ya se vio, afirma que no acredite el justo título, cuando la escritura obra en autos desde el inicio del procedimiento. Afirma también que, por lo mismo, no acredite la causa generadora de mi posesión, cuando la escritura en mención es, precisamente, la causa de mi posesión. Todas estas interpretaciones erróneas provocan en mi esfera jurídica agravios que afectan mi acceso a la justicia y la obtención de una providencia jurisdiccional justa acorde con mis pretensiones.*

*Señores Magistrados, en el presente caso, no solamente entré en posesión con justo título, sino que, por la propia naturaleza del acto jurídico formalizado en la escritura pública de referencia, me confiere ese carácter, en el plano de los hechos realicé con el inmueble todos los actos propios de un propietario.*

*No son sinónimos las frases “justo título” y “concepto de dueño”. “Justo título” implica la realización de un acto jurídico del que se deriva la posesión y con ello se denota un dato objetivo. “Concepto de dueño” es una situación subjetiva proveniente de un derecho o de una situación de hecho, situación subjetiva que se torna objetiva en la medida que el comportamiento ante la cosa, se proyecte ante la sociedad con un comportamiento como si fuera dueño, es decir, que ante los ojos de*

*la sociedad se realicen todos los actos como si se fuera propietario.*

*Según un viejo criterio de la SCJN, pero vigente y actual, para que este requisito se concretara y se acreditara, (el de concepto de dueño) se establecía que: (se transcribe)*

*Con estos antecedentes, queda claro que el suscrito entró en posesión con justo título, pero disfruté mi posesión en carácter de dueño.*

*Por otra parte, y por lo que hace a lo expresado por el Inferior en el sentido de que en base al material probatorio ofrecido por la parte actora los mismos no son suficientes para tener por acreditada los elementos constitutivos de su acción, toda vez que el actor no ofreció medios probatorios a fin de acreditar su acción en el sentido de que desde hace más de 11 años es propietario y se encuentra disfrutando en concepto de propietario de manera quieta pública pacífica y continua del bien inmueble materia de las presentes diligencias lo que, en la especie, como se dijo constelación, no acontece, debe decirse que al igual que en las argumentaciones analizadas, estas de igual manera resultan infundadas y carentes de lógica, congruencia y racionalidad.*

*Me voy a permitir justificar mis afirmaciones.*

*El Artículo 729 del Código Civil establece: “Artículo 729. - La posesión necesaria para usucapir debe ser:*

*I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;*

*II.- Pacífica;*

*III.- Continua;*

*IV.- Pública.”*

*Estos son los requisitos o elementos que se deben acreditar para que se declare procedente la prescripción adquisitiva o, usando el lenguaje de la disposición transcrita, para usucapir.*

*Por lo que hace al primero de ellos consistente en que la posesión de ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario, como lo expuse en líneas anteriores, ha quedado acreditado, pues como ya se afirmó, no solamente la adquisición de la posesión ha sido mediante justo título, sino que, además fue también adquirida y disfrutada en concepto de dueño, calidad que me proporciona el título ya*

*tantas veces mencionado en el cuerpo de este escrito.*

*El segundo de los elementos consistente en que la posesión del inmueble haya iniciado de manera pacífica, definida por el artículo 716 del Código Civil como aquella posesión que se adquiere sin violencia, también se encuentra acreditado, pues accedí a la posesión del inmueble con base en un acto jurídico plenamente válido celebrado con mi causahabiente y formalizado en la escritura pública ya mencionada sin que en ningún momento se hayan realizado acciones de fuerza o de violencia para iniciar mi posesión.*

*El tercer requisito que consiste en que la posesión haya sido continúa y que el artículo 717 del Código Civil define como aquella posesión que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741, también ha quedado acreditada en autos pues ni a mi causahabiente ni al suscrito, en el término que ha durado nuestra posesión, hemos sido privados de la misma en ningún momento, y tampoco hemos sido objeto de demanda judicial o cualquier otro género de interpelación o de requerimiento legalmente hecho al suscrito ni a mi causahabiente.*

*El cuarto elemento, consistente en que la posesión del inmueble haya sido pública y que el artículo 718 del mismo Ordenamiento Sustantivo, define como aquella posesión que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad, ha quedado acreditado, pues como se ha dicho en repetidas ocasiones en el presente escrito, mi posesión se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*

*Por ello, se afirma que los elementos o requisitos exigidos por la ley para estar en posibilidades para usucapir, se encuentran debidamente solventados en autos y por ello solicito se revoque la resolución impugnada y se dicte otra en su lugar en que se me dé acceso a la justicia y se decrete la procedencia de mi solicitud.*

*Señores Magistrados, en mi promoción inicial solicité mediante diligencias de información ad perpetuam para que con fundamento en el artículo 876, fracción II se dictara una resolución*

*declarativa en la que se tuviera demostrada mi posesión como medio para acreditar o adquirir el dominio del inmueble que quedó plenamente identificado en los autos de las presentes diligencias, o dicho en el argot de los litigantes, únicamente pedí que se pasara mi posesión de la Sección III, que era la de las posesiones y se pasara a la Sección I, que es la de las propiedades, como estaba prescrito en la anterior organización del Registro Público.*

*Para dar apoyo a mi petición, adjunté al escrito inicial la Escritura Pública*

\*\*\*\*\*

*otorgada ante la Fe del Licenciado*

\*\*\*\*\*

*\*\* , con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del estado con sede en Ciudad Victoria, Tamaulipas mediante la cual adquirí los derechos de posesión por Contrato de Cesión a Título Gratuito de Derechos de Posesión obra en autos, de la que se desprende que tal documento se encuentra inscrito (datos de registro) y que resulta apta para acreditar la previsión de la fracción II del citado artículo 876 citado.*

----- **TERCERO.-** Los conceptos de agravio expuestos

por el apelante resultan infundados por lo siguiente:-----

----- En el primer motivo de disenso el apelante se duele:--

----- 1. De que su posesión se encuentra inscrita en el

Registro Público de la Propiedad, como lo acreditó con el

instrumento público que consta en el volumen

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , mediante la cual adquirió

derechos de posesión por contrato de donación a título

gratuito; 2. De que el juzgador no debió haber aplicado lo

contenido en los numerales 162, 163, 164, 165 y 166 de la

Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que su calidad de poseedor sí se encuentra debidamente inscrita; 3. De que se consideró que no cumplió con los requisitos del artículo 730 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, aún y cuando acreditó su posesión y que transcurrieron cinco años; 4. De que si bien en el certificado de registración número \*\*\*\*\*, de fecha treinta de enero de dos mil doce, se iba a llevar a cabo una compraventa, nunca se realizó, por lo que aduce que no forma parte de la *litis*, ni es necesario que se presente en el procedimiento, por no formar parte de las Diligencias; 5. De la consideración relativa a que no exhibió el certificado expedido por la Oficina Fiscal, pues estima que tal obligación es vinculante para los poseedores cuando la posesión no está inscrita, y en el caso, su posesión sí lo esta; 6. De que no existe disposición alguna en el Código Civil del Estado de Tamaulipas, Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, ni en la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que exija que se debe exhibir el certificado de libertad de gravamen para la procedencia de la usucapión; 7. De que el juzgador estimó que no justificó su justo título ni el origen de la posesión, a pesar

de que exhibió el contrato de cesión *sic*, el cual cumple con lo dispuesto en el artículo 695 del Código Civil del Estado de Tamaulipas; 8. De que el juzgador consideró que la causa generadora de su acción no constituye justo título para que opere la prescripción, aún y cuando no es un requisito para ello; 9. De que carece de sentido que el juzgador haya estimado que no ofreció prueba testimonial, ya que acreditó su posesión material, con la escritura que acompañó a las Diligencias, pues se hace constar que se le cedió la posesión material del inmueble; asimismo, acontece con la prueba inspección judicial.-----

----- En su segunda inconformidad refirió que los argumentos esgrimidos por el juzgador en la resolución apelada carecen de congruencia, falta de fundamentación y motivación, ya que en numeral 695 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, no es aplicable en el caso, ya que él exhibió su escritura pública que contiene el contrato de cesión *sic*, la cual es su causa por la que entró a poseer.-----

----- Los anteriores agravios mismos que se estudian en su conjunto, se consideran infundados por lo siguiente:-----

----- El juez en la resolución apelada para declarar la improcedencia de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, consideró en esencia que: -----

“... **QUINTO.-** En consecuencia, el suscrito Juzgador, en base al material probatorio ofrecido por la parte actora, declara IMPROCEDENTE las presente Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre INFORMACION TESTIMONIAL PARA ACREDITAR QUE SE HA CONVERTIDO EN PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, promovidas por el C. \*\*\*\*\* \*\*\*, toda vez que, tratándose de acreditar la propiedad de un inmueble, se debe cumplir con lo dispuesto por el Código Civil y del mismo Código de Procedimientos Civiles, en relación con la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio, lo cual, dicha acción efectuada por la parte actora no reúne los requisitos del artículo 730 del Código Civil en correlación con los artículos 162 y 165 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio.

En ese sentido, es de señalar primeramente que el promovente exhibe copia certificada del y\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* que contiene Contrato de Donación a Título Gratuito, celebrado entre \*\*\*\*\* en favor de \*\*\*\*\* \*\*\*, pasado ante al fe del Notario Público número \*\* con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, respecto a cesión de derechos respecto a una fracción con superficie de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, tal y como se advierte del certificado libre de gravamen, de fecha (28) veintiocho de noviembre del año (2008) dos mil ocho, visible de foja (9) nueve, en el cual se advierte que los derechos que ampara dicho bien, lo es únicamente 100.00% de posesión sujeto a perfeccionamiento judicial

*dejando a salvo los derechos a terceros, aunado a lo anterior, **no exhibió el Certificado de la Oficina Fiscal del Estado**, en la cual conste el tiempo en que el promovente ha tenido manifestado el inmueble materia de las presentes diligencias, con anterioridad a la fecha de presentación de la presente demanda, y si en su caso ha estado pagando el impuesto predial durante dicho periodo; además de que **no exhibió certificado de libertad de gravamen reciente**, con la finalidad de advertir que dicho bien inmueble no cuente con algún gravamen a la fecha; pues no obstante que el actor se ostentó como adquiriente de buena fe del citado bien inmueble, a criterio de este Juzgado no comprobó fehacientemente el requisito relativo al justo título, ya sea objetivamente o subjetivamente válido con el cual entró en propiedad, del referido bien inmueble, ni tampoco señala ni acredita cual fue el origen de dicha posesión, dado que en el capítulo de hechos de la demanda inicial se concreta en señalar que desde hace más de once años se encuentra disfrutando en concepto de propietario y de manera quieta, pública, pacífica y continua del bien inmueble materia de las presentes diligencias.*

*Luego entonces, la causa generadora de su acción no constituye un justo título para que opere la prescripción adquisitiva, aunado a ello, el actor no ofreció otros medios probatorios, que acreditara su acción, como pudiera ser la prueba testimonial a fin de acreditar los elementos constitutivos de la acción, aunque no sea el único medio para probarlo pero dicha prueba testimonial es la que tiene más elementos de convicción para hacer la apreciación valorativa y exhaustiva es dicha prueba, o en su caso una inspección judicial para justificar a través de los sentidos los hechos con los cuales pretende justificar su acción la parte actora, pues fue omiso en narrar las circunstancias de tiempo, modo y forma de la posesión en concepto de propietario, así mismo cuáles son los actos posesorios que realizó para ostentarse como propietario de manera pública, pacífica, continua y sin interrupción para que este Juzgador pueda determinar que le asiste el derecho que reclama; por lo tanto, dicha afirmación permite concluir que entro a poseer el inmueble sin contar con un justo título, a que se refiere el artículo 695*

*del Código Civil. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.*

*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). (SE TRANSCRIBE)*

*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN." (SE TRANSCRIBE)*

*Por todo lo anterior, y como se dijo con antelación, del examen de las constancias que integran el presente juicio, se desprende que la parte actora no acredita su acción por falta de la comprobación de los elementos esenciales, ya que NO acreditó en el curso del proceso el justo título con el que entró a poseer el inmueble que pretende prescribir a su favor con las pruebas pertinentes, es decir, la causa generadora de su posesión señalada en el artículo, Artículo 695 del Código Civil.- Se llama justo título: I.- El que es bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real correspondiente. II.- 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. De ahí que, para la procedencia de la Usucapión es necesario que se acrediten los siguientes elementos: a).- Que el bien*

*objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirido de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública. c).- Acreditar la causa de la posesión, es decir, la existencia de la causa generadora de la posesión, el título traslativo de dominio por el cual se adquirió la posesión, aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente; tiene aplicación al caso concreto los siguientes criterios jurisprudenciales.*

*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). (SE TRANSCRIBE)*

*ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA)".(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).*

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL TÍTULO EXHIBIDO COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE DEBE EXPRESAR LA TRANSMISIÓN SUCESIVA DEL DOMINIO DEL INMUEBLE, PARTIENDO DE QUIEN ESTÉ INSCRITO COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO.- (SE TRANSCRIBE)*

*PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE POSESIÓN POR SÍ MISMO NO CONSTITUYE EL JUSTO TÍTULO APTO PARA QUE OPERE AQUELLA FIGURA*

*JURÍDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). (SE TRANSCRIBE)  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN, COMO REQUISITO DE LA." (SE TRANSCRIBE)  
CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA)." (SE TRANSCRIBE)*

*De ahí que en base al material probatorio ofrecido por la parte actora, los mismos no son suficiente para tener por acreditada los elementos constitutivos de su acción, toda vez que el actor no ofreció medios probatorios a fin de acreditar su acción, en el sentido de que desde hace más de catorce años, es propietario y se encuentra disfrutando en concepto de propietario de manera quieta, pública, pacífica y continúa del bien inmueble materia de las presentes diligencias, lo que en la especie, como se dijo con antelación, no acontece.*

*De lo anteriormente expuesto, se observa que la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley, mientras que la posesión necesaria para prescribir es aquella que fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario (posesión originaria), pacífica, continúa, y pública; asimismo, los bienes inmuebles se adquieren por prescripción en cinco años, cuando se poseen de buena fe, y cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión ...”.*

----- Ahora, con relación al procedimiento intentado por el apelante, el artículo 738 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, dispone lo siguiente: -----

**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.*

----- Los artículos 876 y 881 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, establecen:-----

***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.*

***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 período. 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 manifestado el inmueble, el juez al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la presunción resultante, ya sea favorable o contraria al promovente, 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*

*admíta 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.*

**Artículo 882.** *Si el juez estima comprobada debidamente la posesión, lo declarará así por resolución judicial, mandándose protocolizar las diligencias respectivas, de las que, el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. En la resolución el juez fijará con precisión, hasta donde sea posible, desde cuándo debe considerarse que se inició la posesión. Si existe contradicción entre las atestaciones y los documentos presentados en cuanto a la fecha o época de aquélla, ésta se determinará conforme a las pruebas que merezcan mayor crédito.*

----- Por su parte, los artículos 162 y 163 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, disponen: -----

*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 adperpetuam 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 163.** *Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.*

----- Al respecto, se considera que no asiste razón al apelante, en cuanto refiere que al estar inscrita la donación a título gratuito por la que adquirió sus derechos de posesión ante el Instituto Registral y Catastral, tal acto jurídico constituye su justo título, el cual considera apto para usucapir; por lo siguiente.-----

----- Cuando se trata de 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 las diligencias de jurisdicción voluntaria para acreditar la posesión que regula el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en los preceptos legales citados, ya que las inscripciones hechas en el Instituto Catastral y Registral tienen 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.-----

----- Es así, porque 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, sólo 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 haya inscrito el acto jurídico de la donación a título gratuito, sobre los derechos posesorios

del bien en disputa, no significa 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, sino que además debe acreditarse que tal posesión le permite ejercer el derecho a prescribirlo, lo que en el caso no se actualiza, porque su inscripción no deviene de una autoridad judicial, como lo dispone el numeral 881 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. -----

----- Así, se sostiene que en el caso el apelante no demostró el derecho para solicitar que se le declare como propietario en virtud de la usucapión, que tal como estimó el Juez de primera instancia, previo a la solicitud planteada, no se acreditó que se hubiere efectuado el trámite referido en los artículos anteriormente citados, es decir, que se haya inscrito la protocolización de las diligencias tramitadas a fin de acreditar la posesión del bien, por tanto, aun cuando se presentó ante el Juez, el

Instrumento

número\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , que contiene el contrato de donación a título gratuito, éste es insuficiente para los fines pretendidos por el promovente; pues no basta el antecedente registral derivado de la inscripción de este acto sino que además se debía acreditar que la posesión le permitía ejercer el derecho a prescribirlo, porque ésta no deriva de la inscripción de la posesión, sino una vez satisfechas las exigencias que prevé el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que contiene una serie de requisitos que deben ser cumplidos en su totalidad a fin de protocolizar el trámite e inscribir el testimonio en el Instituto Registral y Catastral, en términos del artículo 882 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. -----

----- De ahí que, al no reunirse los requisitos de los artículos anteriormente invocados y transcritos resulta claro que no se demostraron los elementos necesarios para que en virtud de la posesión sea declarado propietario.-----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados los agravios expresados por el apelante, por lo que se deberá confirmar la sentencia impugnada.-----

----- 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 de Tamaulipas, se:-----

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

----- **PRIMERO.-** Han resultado infundados los conceptos de agravio expresados por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, contra la sentencia de fecha doce de julio de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, correspondiente a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial Ad-Perpetuam a fin de acreditar la propiedad de un inmueble, promovidas por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Décimo Distrito Judicial, con residencia en Soto La Marina, Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

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

----- **TERCERO.-** 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 como asunto concluido.----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvió y firma el Licenciado DAVID CERDA ZÚÑIGA, Magistrado Presidente del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa en funciones de titular de esta Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 Tercer Párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, acompañado de la Licenciada ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

*L'DCZ/L'BANR*

LIC. DAVID CERDA ZÚÑIGA.  
MAGISTRADO PRESIDENTE  
EN FUNCIONES DE MAGISTRADO  
DE LA TERCERA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR.

LIC. ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA.  
SECRETARIA DE ACUERDOS.

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

---- Hoja de firmas correspondiente a la sentencia número 10 (diez) de fecha siete de marzo de dos mil veintitrés, emitida por la Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, dentro del Toca 99/2022.-----

---- La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la TERCERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 10 (DIEZ) dictada el siete de marzo de dos mil veintitrés, por el Magistrado que antecede, constante de 18 (dieciocho) 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.