



----- SENTENCIA NUMERO: (3).-----

----- En Xicoténcatl, Tamaulipas, a (12) doce de febrero de dos mil veinte (2020).-----

----- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **008/2019**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por ***** en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, y;-----

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

---- **PRIMERO:-** Por escrito presentado en fecha (31) treinta y uno de enero de dos mil diecinueve (2019)¹, compareció el C. ***** promoviendo en la vía Ordinaria Civil Juicio Sobre Prescripción Positiva, en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, de quien reclamó las siguientes prestaciones: *“...PRIMERO.- Que se me declare legítimo propietario por prescripción positiva o Usucapión, del inmueble ubicado calle Nicolás Bravo 303 poniente, entre calle Ignacio Allende y calle Mariano Matamoros Zona Centro, Municipio de Ocampo, Tamaulipas.* ----

SEGUNDO.- Se ordene la inscripción al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, de tal declaración de posesión a propiedad por prescripción positiva o usucapión, por trascurso del tiempo, en forma pacífica, continua y pública.”; fundó su demanda en los hechos que estimó aplicables al caso y anexó diversas documentales. -

----- **SEGUNDO.-** Por auto de fecha quince (15) de febrero de dos mil diecinueve(2019)², se admitió a trámite su petición en la vía y forma legal propuesta, ordenándose vista a la Representación Social Adscrita y llamar

1 Visible a fojas 1 a 5.
2 Visible a fojas 16 a 18.

a juicio al demandado a fin de que produjeran su contestación dentro del término legal; asimismo, obra el desahogo de vista por parte de la Representante Social Adscrita³. -----

---- **TERCERO.-** De igual manera, se desprende que en fecha once (11) de marzo de dos mil diecinueve (2019)⁴, fue emplazado el demandado **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, quien no compareció a dar contestación a la demanda entablada en su contra; y por auto de fecha treinta (30) de abril de dos mil diecinueve (2019)⁵, se le declaró la correspondiente rebeldía, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que se dejó de contestar. -----

----- **CUARTO.-** Asimismo se les concedió a las partes una dilación probatoria por el término legal de (40) cuarenta días hábiles comunes a las partes, dividido en dos periodos, los primeros (20) veinte días para ofrecer y los (20) veinte días restantes para desahogar las ofrecidas, habiendo comparecido la parte actora ofreciendo las pruebas de su intención mismas que se desahogaron con el resultado que obra en autos y por auto de fecha veintisiete (27) de enero del año en curso, se citó el presente juicio para sentencia, la cual hoy se dicta al tenor de los siguientes: -----

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

----- **PRIMERO:- COMPETENCIA.**-----

---- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por ***** en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de

3 Visible a foja 20.
4 Visible a fojas 29 y 30.
5 Visible a foja 34.



la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100 y 101 de la Constitución Política para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas; 1, 2, 3 fracción II inciso b), 4°, 35 Fracción II, 41 y 47 Fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado; 15 del Código Civil para el Estado; 172, 173, 182, 184, fracciones I y II, 185, y 195 Fracción III del ---- **SEGUNDO:- ANÁLISIS DE LOS HECHOS.**-----

---- En el presente caso que se resuelve, compareció ante este Tribunal ***** promoviendo Juicio Ordinario Civil Sobre Prescripción Positiva en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, de quién reclama las prestaciones que han quedado descritas y señaladas en el Resultando Primero del presente fallo, basándose para ello en los siguientes hechos:-

“... I.- Desde hace de ocho años cinco meses, tengo en posesión el terreno en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública, el ubicado en calle Nicolás Bravo 303 poniente, entre calle Ignacio Allende y calle Mariano Matamoros Zona Centro, Municipio de Ocampo, Tamaulipas, código postal 87980, dicho inmueble accede por primera vez a su Registro y se genera su primera inscripción a mi favor con los derechos al 100% de posesión, y en consecuencia ya ha transcurrido el término que establece la ley para adquirir en propiedad el dicho inmueble. El mencionado terreno tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 25.30 veinticinco metros treinta centímetros lineales con calle Nicolás Bravo; AL SUR: en 25.30 veinticinco metros treinta centímetros lineales con Ma. de Jesús Maldonado; AL ESTE: en 44.30 cuarenta y cuatro metros treinta centímetros lineales con Maximino Padrón y Cristobal Ruíz; AL OESTE: en 44.30 cuarenta y cuatro metros treinta centímetros lineales con Alberta García. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes datos FINCA NÚMERO 36 DE OCAMPO, TAMAULIPAS, Terreno Urbano con una superficie de 1,090.00 mil noventa metros cuadrados con clave catastral 280101104002. Como lo acredito con el certificado de libre gravamen expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. Anexo 1. II.- Dicho

inmueble lo adquirí por contrato de compraventa el 07 de Agosto del 2010, que se hiciera en mi favor, con la ciudadana MA GUADALUPE VAZQUEZ CASTRO, del cual exhibo la escritura PUBLICA en cuanto al 100% de posesión por título de compraventa, según la inscripción tercera, mediante escritura publica número 2,966, volumen LI, de fecha 07 de Agosto del 2010, otorgada en Ciudad Victoria, Tamaulipas en la Notaría Pública Número 2268 ante la fe del Lic. Raúl Flores Mora. Anexo 2.

III.- Desde la fecha en que adquirí el inmueble antes citado, me encuentro en posesión material del mismo en concepto de dueño, en forma publica, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues cada año desde que lo adquirí he estado pagando el impuesto predial, tal como lo acredito con recibos de predial anexos al presente. Anexo3.

IV.- En virtud de haber poseído en carácter de propietario en forma publica, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, desde hace ocho años, cinco meses el inmueble de referencia, como lo acredito con la manifestación catastral (anexo 4) y recibo de pago del impuesto predial correspondiente ami nombre, considero cumplir en tiempo y con las condiciones que establece la ley en los artículos 729 y 739 del Código Civil Vigente de nuestro estado, vengo por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se declare por sentencia definitiva que he adquirido la propiedad del mismo, al demostrarse que la posesión que tengo de buena fe, se encuentra inscrita en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, teniendo aplicación la siguiente tesis de jurisprudencia. Décima Época. Registro digital: 2003880. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2. Materia(s): Civil. Tesis: 1.30.C.I04 C (IOa.). Página: 1288. PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN FUNDADA EN INMATRICULACIÓN. CORRESPONDE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO ORDENAR LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD (ARTÍCULOS 1151, 1152, 3055 Y 3056 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). Conforme a los preceptos citados con antelación, la prescripción positiva o usucapión debe reunir los requisitos siguientes: a) Debe tenerse en concepto de propietario; b) Debe ser pacífica; c) Continua; y. d) Pública. Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen reuniendo los requisitos anteriores; en cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de



posesión, o en diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Por tanto, la prescripción positiva o usucapión constituye un derecho que el propietario de un bien inmueble puede adquirir. siempre y cuando haya obtenido mediante resolución judicial o administrativa la inscripción de la posesión de un bien inmueble. una vez que hayan transcurrido cinco años, siempre y cuando se reúnan los requisitos para la prescripción. Si la posesión es de buena fe, podrá acudir el interesado ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio para que este ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, quien la ordenara siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del bien inmueble, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscma. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 66512011. Francisco Benitez Soriano. 26 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo... ”. -----

---- Por su parte, la autoridad demandada no ofreció pruebas de su intención, máxime que fue declarado rebelde al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra. -----

---- TERCERO.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS.-----

---- El artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación a los requisitos de fondo y formales de toda sentencia, expresa lo siguiente: -----

“...Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes ...”

---- En correlación con el diverso 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, respecto a la carga probatoria que deben desahogar las partes, señala lo siguiente: -----

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

---- Bajo dicho marco legal, tenemos que la parte actora ***** ofreció como medios de prueba de su intención las siguientes:-----

---- **1).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la certificación de fecha tres (03) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)⁶, expedida por la Oficina Mante del Instituto Registral y Catastral del Estado. -----

---- **2).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la copia Certificada de la Escritura a nombre de ***** de fecha siete (07) de agosto de dos mil diez (2010)⁷. -----

---- **3).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en recibo de pago del impuesto predial, de fecha (01) uno de noviembre de dos mil doce (2012)⁸, expedida por la Tesorería Municipal de Ocampo, Tamaulipas.-----

---- **4).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del Manifiesto de Propiedad Urbana, número 781, de fecha once (11) de agosto de dos mil diez (2010)⁹, expedida por la Tesorería Municipal de Ocampo, Tamaulipas. -----

6 Visible en autos a fojas (6) seis y (7) siete

7 Visible en autos a fojas (8) ocho a (10) diez

8 Visible en autos a fojas (12) doce

9 Visible en autos a foja (13)



---- **5).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente copia certificada del recibo de pago del impuesto predial de fecha trece (13) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)¹⁰, expedida por la Tesorería Municipal de Ocampo, Tamaulipas. -----

---- **6).- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente copia certificada de Recibo de Pago de Impuesto Predial de fecha veintinueve (29) de mayo de dos mil diecinueve (2019)¹¹, expedida por la Tesorería Municipal de Ocampo, Tamaulipas. -----

---- Documentales públicas a las cuales se les otorga valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 324, 325 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en correlación con los diversos 392 y 397 de la Ley Adjetiva Civil en Vigor, por haber sido expedida por funcionario público revestido de fe pública en el ejercicio de su funciones. -----

---- **7).- TESTIMONIAL.-** Desahogada en fecha (12) doce de junio de (2019) dos mil diecinueve, a cargo de **CARLOS GUERRERO GUTIÉRREZ y PABLO SERNA ZUÑIGA**, tal y como se desprende a fojas (53) cincuenta y tres a (57) cincuenta y siete, habiendo declarado el primero de los testigos lo siguiente:-----

*“...1.- Que diga el testigo si conoce al C. PEDRO JAVIER MUÑÍZ CAMACHO.- CONTESTO.- si.- 2.- Que diga el testigo, en caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta inmediata anterior desde cuando lo conoce.- CONTESTO.- hace veinte años.- 3.- Que diga el testigo si sabe y le consta el domicilio donde habita el C. PEDRO JAVIER MUÑÍZ CAMACHO.- CONTESTO.- si.- 4.- Que diga el testigo si sabe y le consta las características de donde habita su presentante.- CONTESTO.- si.- 5. - Que diga el testigo, si sabe y le consta con que carácter se encuentra habitando el C. ***** el bien inmueble antes mencionado.- CONTESTO.- como dueño.- 5. - Que diga el testigo si sabe y le consta, las medidas y colindancias del predio que dice tiene en*

10 Visible en autos a foja (47) cuarenta y siete

11 Visible a fojas (45) cuarenta y cinco.

posesión su presentante.- CONTESTO.- en frente tiene 25.30 por 44.30 de fondo y colinda con Alberta Garcia, Cristobal Ruiz y María de Jesús Maldonado.- 6. - Que diga el testigo si sabe y le consta la superficie total del predio citado líneas arriba.- CONTESTO.- 1090 metros cuadrados.- 7.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde cuantos años su presentante ha venido poseyendo el predio urbano que dice tiene en posesión.- CONTESTO.- 9 años.- 8.- Que diga el testigo si sabe y le consta de que manera ha venido poseyendo su presentante el predio urbano citado líneas arriba.- CONTESTO.- de manera legal.- 9. - Que diga el testigo si sabe y le consta, quienes habitan el predio que tiene en posesión su presentante.- CONTESTO.- Pedro Javier Ruiz Camacho, Margarita Compean Garcia y sus tres hijas Camila Muñiz Compean, Sheyla Muñiz Compean y Valeria Muñiz Compean.- 10.- Que diga el testigo si sabe y le consta, dicha posesión a que se ha hecho referencia, se encuentra inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio.- CONTESTO.- si.- 11. - Que diga el testigo la razón fundada de su dicho.- CONTESTO.- por conocimiento que tengo, somos vecinos...”

----- Asimismo el segundo de los testigos, declaró lo siguiente: -----

“...1.- Que diga el testigo si conoce al C. PEDRO JAVIER MUÑÍZ CAMACHO.- CONTESTO.- si.- 2.- Que diga el testigo, en caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta inmediata anterior desde cuando lo conoce.- CONTESTO.- desde la escuela, le di tercero y cuarto grado de primaria en el Ejido donde vivía él.- 3.- Que diga el testigo si sabe y le consta el domicilio donde habita el C. PEDRO JAVIER MUÑÍZ CAMACHO.- CONTESTO.- si, el es vecino vive por la calle Nicolas Bravo 303.- 4.- Que diga el testigo si sabe y le consta las características de donde habita su presentante.- CONTESTO.- si, las características, tiene plantas, una noria, y su limite de la casa esta al frente de la Calle Nicolas Bravo, y tiene árboles frutales y de ornato.- 5. - Que diga el testigo, si sabe y le consta con que carácter se encuentra habitando el C. ***** el bien inmueble antes mencionado.- CONTESTO.- si, como propietario, de dueños, en forma pacífica, y de dominio público de los vecinos.- 5.- Que diga el testigo si sabe y le consta, las medidas y colindancias del predio que dice tiene en posesión su presentante.- CONTESTO.- si, mas o menos la se, al frente con la Calle Nicolas Bravo 25.30 metros, la parte norte con la señora MARIA DE JESUS MALDONADO en 25.30 metros, al poniente en 44.30 con la señora GARCIA, al oriente 44.30 con el señor MAXIMINO PADRON y CRISTOBAL RUIZ.- 6. - Que diga el testigo si sabe y le consta la superficie total del predio citado líneas arriba.- CONTESTO.- pues alrededor de 1090 metros cuadrados.- 7.- Que diga el testigo si sabe y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

le consta desde cuantos años su presentante ha venido poseyendo el predio urbano que dice tiene en posesión.- CONTESTO.- alrededor de nueve años.- 8.- Que diga el testigo si sabe y le consta de que manera ha venido poseyendo su presentante el predio urbano citado líneas arriba.- CONTESTO.- si, como propietario, en forma pacífica y pública.- 9.- Que diga el testigo si sabe y le consta, quienes habitan el predio que tiene en posesión su presentante.- CONTESTO.- el señor Pedro, la esposa y tres niñas.- 10.- Que diga el testigo si sabe y le consta, dicha posesión a que se ha hecho referencia, se encuentra inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio.- CONTESTO.- si.- 11. - Que diga el testigo la razón fundada de su dicho.- CONTESTO.- porque tuve la carta de libertad de gravamen a mi vista...”

---- Dicha probanza será debidamente valorada en el considerando cuarto de esta resolución. -----

---- **8).- INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.-** Consistente en todas y cada una de las actuaciones que se realicen en el presente juicio y en cuanto favorezcan a los intereses del oferente; probanza a la cual se le otorga valor probatorio pleno de acuerdo a lo estipulado por el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

---- **9).- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Que se desprenderá de los hechos admitidos expresa y tácitamente por la contraria y de los demostrados en este Juicio, conforme a las demás pruebas ofrecidas y demostradas, y que favorezcan al oferente de la prueba; probanza a la cual se le otorga valor probatorio pleno de acuerdo a lo estipulado por el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

---- Siguiendo con el análisis de las actuaciones practicadas dentro del expediente que nos ocupa, de ello, se advierte que la parte demandada **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, no ofreció prueba alguna.-----

---- **CUARTO.- ANÁLISIS DE FONDO RESPECTO A LA CUESTIÓN LITIGIOSA.-** Acto continuo se procede al estudio de fondo de la acción intentada por ***** en tal virtud el suscrito titular de éste

Honorable Órgano Jurisdiccional, de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, haciendo un análisis minucioso de las probanzas aportadas, las mismas son insuficientes para acreditar la acción intentada de conformidad a lo establecido por el numeral 729 del Código Civil Vigente en el Estado, es decir, que la parte actora ha disfrutado en concepto de propietario el bien detallado en autos, de manera pacífica, continua, pública, atento a las consideraciones siguientes: -----
---- Los artículos 721, 729, 730, 736 y 737 del Código Civil en vigor, establecen en forma textual lo siguiente: -----

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

“Artículo 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.”

“Artículo 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;

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

III.- En diez años, cuando se posean de mala fe.”

“Artículo 736.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de estos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”

“Artículo 737.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro



Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”

---- Por su parte, los numerales 619 y 620 de la Ley Adjetiva Civil, establecen lo siguiente: -----

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

“Artículo 620.- Si se declara procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público.”-----

---- De lo anterior se deduce que para la procedencia de la acción de prescripción positiva o usucapión, es menester que el compareciente acredite los citados requisitos, conforme a la carga probatoria que emana de lo dispuesto en lo previsto en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

----- Sin embargo, analizado el cúmulo de pruebas que fueron ofrecidas y desahogadas en el presente juicio, se advierte que el actor no desahogó la carga probatoria prevista en el numeral en cita, esto, al no haber acreditado los hechos (I) uno y (III) tres de su demanda, en lo concerniente a los supuestos del artículo 729 del Código Sustantivo Civil antes referido, toda vez que no se encuentra acreditado en autos que la parte actora en el juicio tiene la posesión de un predio ni los atributos con que lo hace; puesto que de lo manifestado por los testigos **PABLO SERNA ZUÑIGA** y **CARLOS GUERRERO GUTIÉRREZ**, se advierte que no es de concederle valor probatorio pleno al dicho de ambos, al no cumplir los requisitos previstos en el artículo 371 último párrafo del Código de Procedimientos

Civiles en Vigor, ya que en relación al primero de nombre **PABLO SERNA ZUÑIGA**, manifestó en la razón de su dicho que le constaban los hechos porque tuvo a la vista la carta de libertad de gravamen, siendo dicha razón insuficiente para tener por acreditado su dicho ya que del simple hecho de tener a la vista dicha documental no es posible extraer el conocimiento de los hechos que refiere, pues no refirió haber presenciado los hechos narrados, o que los conoce por sí mismo, siendo requisito indispensable para concederle valor probatorio que no los conozca por inferencias o referencias de otras personas u objetos, como en el caso acontece; mientras que de igual manera sucede con el diverso testigo de nombre **CARLOS GUERRERO GUTIÉRREZ**, quien en la razón de su dicho manifestó que era vecino del actor, lo que por sí mismo resulta suficiente para otorgarle valor probatorio al mencionado ateste, ya que esa sola circunstancia por sí es insuficiente para tener por satisfecho el requisito legal de mérito pues, la ambigüedad de tal manifestación impide al órgano jurisdiccional determinar si los hechos sobre los que depuso el testigo los conoció directamente o por inducciones o referencias de otras personas, sobre todo, porque la situación de vecindad no lleva ineludiblemente a conocer, entre otras cosas, que una de las partes en el juicio tiene la posesión de un predio ni los atributos con que lo hace. -----

---- Al respecto resulta ilustrativa y orientadora por identidad de razones jurídicas la siguiente Tesis Aislada con numero de clave XI.2o.133 C y registro 177417, con los siguientes datos de rubro y texto: -----

“... TESTIGOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA RAZÓN DE SU DICHO ES UN REQUISITO LEGAL DE LA PRUEBA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). La razón del dicho del testigo es un requisito legal de la prueba en términos del artículo 523 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán pero, además, tiene destacada relevancia para la valoración de un testimonio pues, a partir de ello, el juzgador puede establecer si el deponente se condujo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

con probidad, independencia e imparcialidad, atendiendo a la forma en que conoció los hechos sobre los que declaró; por tanto, si el ateste manifestó como razón de su dicho, ser vecino o conocido de su oferente, esa circunstancia por sí es insuficiente para tener por satisfecho el requisito legal de mérito pues, la ambigüedad de tal manifestación impide al órgano jurisdiccional determinar si los hechos sobre los que depuso el testigo los conoció directamente o por inducciones o referencias de otras personas, sobre todo, porque la situación de vecindad no lleva ineludiblemente a conocer, entre otras cosas, que una de las partes en el juicio tiene la posesión de un predio ni los atributos con que lo hace, si no es complementado ese conocimiento por diversas particularidades que lleven a determinarlo de ese modo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 204/2005. Esperanza Vega Mora. 22 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Norma Navarro Orozco.

Nota: Por ejecutoria de fecha 23 de mayo de 2007, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 92/2007-SS en que participó el presente criterio.¹²

---- Por otra parte, el restante caudal probatorio valorado de forma individual y de manera conjunta, **es insuficiente para acreditar los hechos en que sustenta sus pretensiones**, puesto que no se encuentran robustecidos con algún otro medio de prueba como lo pudiera ser la inspección o reconocimiento del inmueble o algún informe de autoridad que dé cuenta de que el actor actualmente se encuentra en posesión del inmueble y a partir de qué fecha y si esta posesión ha sido de forma continua, de forma pacífica y pública, ya que si bien se ofrecieron dos (02) recibos de pago de impuesto predial y un manifiesto de propiedad, el primero es de fecha reciente (13 de diciembre de 2018), ambos documentos -aún en su máxima valuación probatoria- solo tienen el alcance suficiente para acreditar que ante la Tesorería Municipal del

12 Época: Novena Época; Registro: 177417; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXII, Agosto de 2005; Materia(s): Civil; Tesis: XI.2o.133 C; Página: 2049;

Municipio de Ocampo, Tamaulipas, se están pagando los impuestos y derechos correspondientes, más no que el actor detenta la posesión del inmueble y a partir de qué fecha, lo que de igual forma acontece con el certificado de libertad de gravámen de fecha tres (03) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, ya que solo tiene el alcance de acreditar el registro de los derechos de posesión del citado inmueble a favor del actor, de acuerdo a las facultades otorgadas a dicha dependencia registral previstas en el artículo 9 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio¹³, y no es apta para acreditar los datos antes referidos. -----

---- Asimismo, es ilustrativa la siguiente Jurisprudencia clave I.6o.C. J/18, numero de registro 209856, con el siguiente rubro y texto: -----

“... POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”¹⁴

----- A mayor abundamiento, se advierte que en el contrato de compraventa de fecha siete (07) de agosto de dos mil diez (2010), celebrado entre la vendedora MA. GUADALUPE VÁZQUEZ CASTRO y el comprador ***** , se advierte en la clausula tercera que a la parte compradora y actora del presente Juicio, ciudadano ***** , se dio por recibido legal y virtualmente de la propiedad referida; al respecto, es menester precisar que conforme al numeral 1582 y 1600, del

13 Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.-

ARTÍCULO 9. El Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales previstas en esta ley

14 Época: Octava Época; Registro: 209856; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Núm. 83, Noviembre de 1994; Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C. J/18; Página: 43;



Código Civil en vigor, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero, mientras que el segundo numeral en comento establece que ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad; mientras que el artículo 1614 de dicha legislación¹⁵, establece que la entrega del bien objeto de la compraventa puede ser: a). Real; b). Jurídica, o c). Virtual; que la entrega jurídica o legal es cuando aun sin estar entregado materialmente el bien la ley lo considera recibido por el comprador y que desde el momento en que el comprador acepte que el bien vendido quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de él; por tanto, conforme al marco legal antes señalado, en dicho contrato no se señaló que se haya hecho la entrega real del inmueble al actor, por lo que dicha documental tampoco tiene en forma individual, el alcance de acreditar la fecha en que se le hizo la entrega real (y material) del inmueble, con lo que inicia el hecho denominado posesión conforme a la definición otorgada en el artículo 682 de la legislación sustantiva civil en cita¹⁶. -----

----- Por tanto, dichas probanzas valoradas de forma aislada y en su conjunto, no crean el ánimo suficiente en el suscrito juzgador para tener por acreditado la fecha en que el actor recibió materialmente el inmueble, si actualmente lo posee, si esta posesión ha sido pública, pacífica y continúa, es decir, que ejerce de forma ininterrumpida un poder de hecho

15 ARTÍCULO 1614.- La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material del bien vendido. Hay entrega jurídica cuando aun sin estar entregado materialmente el bien la ley lo considera recibido por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que el bien vendido quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de él, y el vendedor que lo conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

16 ARTÍCULO 682.- Es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce sobre él un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 686. Posee un derecho el que goza de él.

sobre el inmueble, puesto que no oficio prueba diversa como podría ser la inspección o algún informe de autoridad o constancia de dependencia alguna que dé cuenta de dichos datos, siendo dichas pruebas esenciales para la procedencia de la acción junto con la testimonial, por lo que al no haber desahogado la carga procesal que le correspondía conforme al numeral 273 del precitado Código Adjetivo Civil ello conduce a declarar la improcedencia de la acción intentada. -----

---- No es óbice a lo anterior que el documento exhibido consistente en el multicitado contrato de compraventa de fecha siete de agosto de dos mil diez (2010), y que presuntamente dio origen a la posesión que dice detentar el actor, se encuentre registrado en el Registro Público de la Propiedad, según se desprende de la certificación visible en autos a foja diez (10); pues esta circunstancia solamente implica que cuando se pretenda adquirir por usucapión dicho bien inmueble, se requerirá que haya transcurrido un lapso de cinco años en términos de la fracción II del artículo 730 del Código Civil para nuestro Estado, pero esto no lo excluye de comprobar los diversos requisitos previstos en el citado numeral 729 de dicha legislación necesarios para comprobar que la posesión que dice detentar tiene la calidad específica que señala la ley, y que es apta para adquirir su propiedad por prescripción positiva, los cuales como se dijo con antelación no se encuentran plenamente acreditados, resultando ocioso entrar al análisis de los elementos restantes, dejando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente. -----

----- En ese tenor, se concluye que el actor **NO ACREDITÓ LOS ELEMENTOS DE SU ACCIÓN**, en consecuencia se **declara IMPROCEDENTE el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por ***** en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y**



CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. -----

---- QUINTO.- PAGO DE GASTOS Y COSTAS.- En cuanto al pago de gastos y costas Judiciales originados con motivo de la tramitación del presente juicio, no se hace especial condena, debiendo sufragar las partes las que hubieren erogado, en ésta Primera Instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 129, 130 y 131 Fracción del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.-----

----- En mérito de lo expuesto y con fundamento además en lo dispuestos por los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 22, 63, 64, 66, 68, 75, 105 Fracción III, 112, 113, 114, 115, 118, 462, 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación con los artículos 716, 717, 718, 721, 722, 723, 729, 730, 736, 737 del Código Civil en Vigor, es de resolverse como en efecto se:-----

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

---- PRIMERO: - La parte actora **NO ACREDITO LOS ELEMENTOS DE SU ACCIÓN** y el reo no opuso excepciones al ser declarado rebelde, en consecuencia;-----

---- SEGUNDO.- Se declara **IMPROCEDENTE** el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por ***** en contra del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, en virtud de las consideraciones a que se ha hecho referencia en el considerando que antecede. -----

---- TERCERO.- En cuanto al pago de gastos y costas Judiciales originados con motivo de la tramitación del presente juicio, no se hace especial condena, debiendo sufragar las partes las que hubieren erogado,

en ésta Primera Instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 129, 130 y 131 Fracción del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- **CUARTO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente. -----

---- **QUINTO.-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente. -----

---- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL ACTOR Y POR ESTRADOS A LA AUTORIDAD DEMANDADA.**- Así lo acordó y firma la Licenciada **JOSE MIGUEL MORENO CASTILLO**, Juez de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con el Licenciado **JULIO CESAR HERRERA PAZ**, Secretario de Acuerdos Civil, quien da fe de lo actuado.- **DOY FE.**-----

Juez Mixto de Primera Instancia
del Octavo Distrito Judicial en el Estado

Secretario de Acuerdos

LIC. JOSE MIGUEL MORENO CASTILLO

LIC. JULIO CESAR HERRERA PAZ

----- En la misma fecha se publicó en lista.- **CONSTE.**-----

L´JMMC / L´JHP / MHR

El Licenciado(a) MARIA DEL CARMEN HUERTA ROJAS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL OCTAVO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 12 DE FEBRERO DE 2020) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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 primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.