



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

--- **RESOLUCIÓN: 318 (TRESCIENTOS DIECIOCHO).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022).-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 0293/2022**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la resolución del trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; dentro del expediente 0651/2020, relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; y a la Acción Reconvencional sobre Prescripción Positiva ejercitada por la parte demandada en contra de la actora; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO:** La resolución recurrida concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“--- PRIMERO.- La parte actora reconvencional no justificó convenientemente los elementos de su acción, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por los reconvencidos.-----*

*--- SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, la acción reconvencional de Prescripción Positiva, promovida por los CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , en contra de la C. \*\*\*\*\* y tercera llamada \*\*\*\*\* , conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede correspondiente a la reconvención.-----*

*--- TERCERO.- En consecuencia, se absuelve a los demandados reconvencionales de todas de todas y cada de las prestaciones reclamadas por los reconvencientes.-----*





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del tres (03) de agosto del presente año, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO:** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO:** La parte apelante, expresó sus conceptos de agravio por escrito presentado vía electrónica el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022), visible a fojas de la 7 a la 21 del presente Toca, los que consisten en lo que enseguida se transcribe:-----

**“AGRAVIOS**

*PRIMER AGRAVIO.- Lo constituye la violación procesal a los principios de legalidad, debido proceso, e igualdad procesal de las partes, prevista en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código de Procedimientos Civiles en vigor en el estado, capítulo de las Disposiciones Comunes a la Actuación procesal concretamente en los artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, de dicho Cuerpo de Leyes, pues en la resolución planteada por el A quo, en el considerando TERCERO concatenados con lo establecido en el que debió de ser el Considerando CUARTO (que el A quo no lo señala textualmente, pero se deduce por lo expuesto en dicha sentencia), que por su íntima relación se señalan como Agravios en conjunto, pues si por un lado, el A quo estableció que previo a entrar al estudio de la procedencia o no de la acción planteada por la parte actora, en la que señala que es pertinente establecer lo que señalan los artículos 112 fracción IV y 237 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de Tamaulipas, que señalan que las sentencias deberán contener el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista de*

*las pruebas aportadas o al derecho alegado o si el punto a discusión no amerita prueba material y que el actor debe demostrar los hechos.*

*En ese sentido, causa agravios a los suscritos, la mala Valoración de las Pruebas Documentales exhibidas en el escrito de Contestación de la Demanda inicial, y en la que planteamos la RECONVENCION y con los que básicamente acreditamos nuestro derecho a adquirir por PRESCRIPCION el Inmueble materia del presente Juicio, pues El A quo, señala en dicho considerando, lo siguiente:-*

*(Lo transcribe).*

*Lo anterior, tiene relevancia que el A quo haya transcrito en primera instancia las documentales que sirvieron de base a nuestra pretensión de Usucapir el Inmueble señalado, pero lo manifestado en dicho Considerando, nos causa agravios, ya que dichos documentos Públicos, no fueron debidamente valorados conforme a los principios establecidos en nuestra Legislación Procedimental Civil, en sus artículos 392, 397, concatenados con las reglas establecidas en el capítulo de Pruebas Documentales señalados en el artículo 325 del mismo Cuerpo de Leyes y que a la letra señalan:*

*ARTÍCULO 325.- (Lo transcribe).*

*ARTÍCULO 392.- (Lo transcribe).*

*ARTÍCULO 397.- (Lo transcribe).*

*Contrario a lo señalado por dichos artículos, el A quo señaló textualmente en su resolución lo siguiente:- (Lo transcribe).*

*El agravio que se hace valer, es la mala valoración que hace el A quo en este punto, pues básicamente desacredita las documentales mencionadas, consistentes en la Escritura Pública número\*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, de fecha 31 de Enero de 2015, del protocolo de la Notaría Pública Número \*\*, LIC. \*\*\*\*\* con ejercicio en Tampico, Tamaulipas (es con ejercicio en Altamira, Tamaulipas, como se señala en el mismo documento), que contiene Contrato de Compraventa, celebrado entre el C. \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado de la C. \*\*\*\*\* en calidad de vendedor, y los CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* como compradores, siendo objeto de la compraventa el predio urbano lote 10, manzana 86, Colonia Solidaridad Voluntad y Trabajo, con superficie total de 160.00 M2, predio materia del presente Juicio. Pues en efecto, dicho Juzgador, a criterio del suscrito se contradice, pues siendo un documento público, toda vez que fue emitido por un funcionario investido de FE PUBLICA, y*



que conforme a nuestra Legislación procesal civil vigente en el estado, así debe de ser valorado por las Autoridades Jurisdiccionales, como documental que hace prueba plena, y que además es este documento la prueba de que desde aquella fecha, 31 de Enero del 2015, los suscritos entramos en POSESION DEL INMUEBLE, EN CARÁCTER DE PROPIETARIOS, precisamente en base a dicho documento, que se trato de una operación de COMPRA VENTA, celebrado con el señor \*\*\*\*\* como Apoderado legal de la C. \*\*\*\*\* , quien acredito su personalidad ante el Fedatario Publico con Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, con cláusula especial para vender el predio urbano propiedad de la C. \*\*\*\*\* , poder de fecha 4 de Febrero del 2014, otorgado por la C. \*\*\*\*\* , a favor del C. \*\*\*\*\* , cuyas firmas de otorgante y testigos fue debidamente certificado por el Notario Público número \* de la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.

Si bien es cierto, tanto la actora en lo principal, objetó dichas documentales, y que dichas objeciones las realizaron en cuanto al contenido y alcance legal que se le pudiera dar a dichos documentos, es sabido que no solo se pueden objetar las documentales, sino que hay que acreditar dichas objeciones, conforme a lo señala el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

ARTÍCULO 334.- (Lo transcribe).

De ahí que es válido preguntar al Tribunal de Alzada, de que criterio jurídico se valió el A quo o que probanza ofreció la C. \*\*\*\*\* para acreditar sus objeciones, sobre todo en un documento en el que no intervino y solo se limitó a suponer hechos que repito nunca pudo probar y sobre los que no ofreció probanza alguna como lo ordena la legislación de que no basta con objetar las probanzas ofrecidas, en este caso las documentales, sino que hay que probar dichas objeciones, situación que en el caso concreto no aconteció.

En el mismo caso, la tercera Llamada a Juicio \*\*\*\*\* , al dar contestación al escrito de demanda sobre el que se le corrió traslado, manifestó la C. \*\*\*\*\* , que ella no había firmado ese Poder contradiciéndose pues exhibió dos certificaciones más del mismo poder, que le fueron otorgados por el C. LIC. \*\*\*\*\* titular de la Notaría Pública número \* donde se otorgó el mencionado Poder, eso demuestra que ese poder si existe en los archivos de la Notaría, pues la misma fue a solicitar la expedición de copias certificadas,

las que exhibe bajo las certificaciones \*\*\*\*\* , si fuera cierto como dice la C. \*\*\*\*\* , que ese poder ella no lo firmó, luego entonces, porqué no emprendió alguna acción legal en contra de dicho Notario?. Lo anterior demuestra que es la C. \*\*\*\*\* , quien infantilmente señala que no firmó ese documento, tratando de evadir su responsabilidad en cuanto a que vendió hasta dos veces el mismo terreno. Afirmando además que impugnaba en primer lugar el poder que le otorgó al C. \*\*\*\*\* , para que éste en su nombre y representación realizara la compra venta del Inmueble, poder que otorgó en fecha 4 de Febrero del 2014, cuyas firmas de testigos y otorgantes fue debidamente ratificado por el notario Público número \* en ejercicio en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, bajo la certificación número \*\*\*\*\* , y en el que se contradice, pues niega haber participado en la elaboración del contenido del poder con el que compareció el C. \*\*\*\*\* a realizar la operación de compra venta que exhibimos los suscritos como documento generador de la posesión. Sobre todos estos decires de la tercera llamada a Juicio, no ofreció probanza alguna, y solo se limitó a señalar que no contaba con dinero para pagar Peritos o demás, y se concretó a negar haber firmado dicho poder.

Lo anterior resultaba obvio, pues esta situación en la que nos encontramos inmersos, fue provocada por dicha persona, quien vendió en dos ocasiones el mismo Inmueble, una a través del señor \*\*\*\*\* , que nos fue vendido a nosotros en el año 2015 y otra en que le fue vendida personalmente a la C. \*\*\*\*\* . Por lo que su versión de que no realizó la firma de ese documento hubiera sido fácilmente comprobable con el ofrecimiento de un perito a cargo de la Fiscalía General de Justicia, que por ser público no era a su costo, pero era más fácil, NEGAR LA FIRMA, PUES SU ACEPTACION le hubiera traído consecuencias legales con la C. \*\*\*\*\* , pues era una confesión de que vendió en dos ocasiones el mismo terreno y la actora la hubiera podido denunciar penalmente dicha doble venta.

El punto medular de todo lo anterior, es afirmar que contrario a lo señalado por el A quo, el documento exhibido por los suscritos en nuestra contestación de la demanda y reconvenición, era basto y suficiente para acreditar que los suscritos accedimos desde el 31 de Enero del 2015, al Inmueble materia de dicha compra venta, con el carácter de PROPIETARIOS, pues no se olvide que dicho documento contiene CONTRATO DE COMPRA VENTA sobre el inmueble multirreferido, que si



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 293/2022

7

*fue exhibido en un testimonio (que no copia como dolosamente señala el A quo), que nos fue otorgado para trámites fiscales y administrativos, esto no le resta absolutamente ninguna validez al documento, pues, fue tomado de su Original que obra en el protocolo del Notario, bajo los datos de Escritura Publica número\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*, de fecha 31 de Enero de 2015, y que es perfectamente valido que el Notario quien BAJO SU FE PÚBLICA, hace constar que las partes (\*\*\*\*\*), y los suscritos) firmamos y estampamos una huella dactilar del pulgar derecho como parte de nuestra identidad, siendo las quince horas del día treinta y uno de Enero del año dos mil quince.*

*Que valor le resta a dicho documento que fue exhibido en su original, con firma del Notario Público y sellos originales de su Notaría, que se considera un Testimonio de la escritura que consta en su protocolo, por que el A quo inexplicablemente e ilegalmente y de forma arbitraria le niega valor a dicha documental aduciendo que solo fue expedida para Trámites Fiscales y Administrativos.*

*La documental exhibida por los suscritos, que si bien es cierto no se encuentra inscrita en el registro público de la Propiedad, también es cierto que con dicha documental acreditamos que lo que adquirimos mediante la celebración de dicha operación de compra venta, lo fue que entramos en posesión del Inmueble, que hemos tenido la POSESION FISICA Y MATERIAL DEL INMUEBLE, POR EL TERMINO SEÑALADO POR LA LEY PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION POSITIVA, QUE ES EL TERMINO DE 5 AÑOS, PUES ENTRAMOS A POSEER DESDE EL 31 DE ENERO DEL 2015, CUMPLIENDOSE DICHO TERMINO EL DIA 31 DE ENERO DEL 2020, FECHA PARA LA CUAL NO FUE INTERRUMPIDA NI POR UN DIA, LA POSESION DEL INMUEBLE, POR LO QUE DICHA POSESION FUE DE BUENA FE PUES LA OBTUVIMOS EN BASE A UNA OPERACIÓN LICITA DE COMPRA VENTA, CONTINUA PUES DESDE EL 31 DE ENERO DEL 2015 A LA FECHA LA DISFRUTAMOS, CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIOS PUES DESDE DICHA FECHA ANTE NUESTROS VECINOS Y LA SOCIEDAD NOS HEMOS OSTENTANDO PUBLICAMENTE COMO PROPIETARIOS, HA SIDO PACIFICA PUES LA POSESION NOS FUE ENTREGADA POR EL C. \*\*\*\*\*, SEGÚN SE DESPRENDE DEL MULTICITADO DOCUMENTO.*

*Considero que es de aplicación al caso concreto, lo establecido en la Jurisprudencia que enseguida paso a señalar, con rubro, texto, y datos de identificación, pues el contenido del Código Civil del circuito donde se*

*emitió por el Pleno de Circuito que es VERACRUZ, es similar al contenido del Código Civil de Tamaulipas, pues contiene los mismos requisitos para acceder a la acción de prescripción positiva que es un medio de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, cuya acción se ejercita en contra de la persona que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad.*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2024607*

*Instancia: Plenos de Circuito*

*Undécima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: PC.VII.C. J/3 C (11a.)*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación.*

*Tipo: Jurisprudencia*

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA, NO DESVIRTUADO CON PRUEBA EN CONTRARIO EN CUANTO A SU VALIDEZ EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, SÍ ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SIN QUE SEA NECESARIO QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE).- (La transcribe).*

*“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA Y NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, NO ES OPONIBLE AL TERCERO QUE APARECE COMO TITULAR REGISTRAL NI ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE AQUELLA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).”- (La transcribe).*

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.- (La transcribe).*

*SEGUNDO AGRAVIO.- La mala valoración que el A quo realiza dentro de la Sentencia que se combate por esta vía, de las pruebas CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE A CARGO DE LA C.*

*\*\*\*\*\*, pues en su resolución, el A quo, señala:- (Lo transcribe).*



*Dicha mala valoración de ambas pruebas, repercutió tanto en la improcedencia de la acción de Prescripción, como en la Procedencia de la acción de Reivindicación del Predio, pues el Juez indebidamente tomó como verdades y hechos comprobados, pues le dio el carácter de prueba plena, las respuestas de la C. \*\*\*\*\* , como la absolución de las posiciones que se le hicieron, sin que dichas respuestas, hayan sido acreditadas con prueba alguna por la absolvente, sino solo fueron sus respuestas a las posiciones y al interrogatorio de la PRUEBA CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE, desnaturalizando el objetivo de las pruebas, pues solo debe de tomarse en cuenta, lo que la absolvente y respondiente declara en su perjuicio, no lo que responde en su beneficio, pues esto debe de probarse por otros medios, lo que la C. \*\*\*\*\* , nunca hizo.*

*Sino que nos diga ese Tribunal de Alzada, que prueba de las desahogadas por ambas partes, nos acredita que los aquí Apelantes, no tuvimos la posesión del predio desde el día 31 de Enero del año 2015. Al tratarse de un hecho negativo manifestado por la C. \*\*\*\*\* , a ella correspondía la carga de la prueba, pero de ninguna forma puede acreditarlo con las respuestas dadas a las preguntas hechas en la prueba Declaración de Parte o a las posiciones que absolvió conforme a la prueba Confesional.*

*Considero que tiene aplicación al caso concreto, la siguiente JURISPRUDENCIA, que enseguida se transcribe con datos de TEXTO, RUBRO Y DATOS DE LOCALIZACION, en la que claramente el mas alto tribunal de justicia en la República, nos ilustra cual es el valor jurídico de la Prueba Confesional, que es muy distinto al valor jurídico que el A quo le otorgo en su sentencia que por esta vía se combate.*

*PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA. (La transcribe).*

**TERCER AGRAVIO.-** *Lo constituye para los suscritos, la contradicción por parte del tribunal, al momento de darle valor jurídico a la Prueba Testimonial ofrecida por los suscritos, pues por un lado dice que le otorga valor jurídico a la declaración rendida por \*\*\*\*\**

*en los términos de los artículos 366, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles, probando en consecuencia que el propietario del inmueble es su presentante, o sea los suscritos, que conocen el inmueble, que saben uno que desde el 2015 y el otro a inicios del 2016. Omitiendo el Juez señalar que con dicha testimonial también quedo*

acreditado, que los suscritos ejercíamos actos como propietarios del Inmueble, tales como limpieza del Inmueble, la utilización del mismo como taller mecánico, es decir que ejercíamos una posesión en concepto de propietarios, publica, pacífica, e ininterrumpida, por lo que la mala apreciación del A quo a dicha Probanza, nos causa agravios que solicitamos se resarzan en segunda Instancia. A fin de acreditar lo anterior, nos permitimos transcribir lo que señalo el A quo en la sentencia:- (Lo transcribe).

No obstante darle valor a tres de los cuatro testigos ofrecidos y desahogados, el A quo, no los toma en cuenta al momento de señalar que entra al estudio de la procedencia de la acción de Prescripción, ya que en forma contradictoria señala sobre la prueba testimonial a cargo de las tres personas mencionadas, lo siguiente:- (La transcribe).

Es indudable que el A quo apreció indebidamente ese medio de convicción, lo que originó la incorrecta valoración y de ahí se desprende el Agravio que nos causa dicha mala apreciación. Pues si por un lado tenemos que la prueba testimonial, es la prueba idónea para acreditar la posesión de un Inmueble, la misma debe concatenarse con otras pruebas, que juntas, den la certeza de que los suscritos tenemos una posesión de buena fe, continua, pacífica, y con carácter de propietarios. Por lo que debió de haber sido apreciada con las documentales que fueron exhibidas por los suscritos, y que no son otras mas que las siguientes: 1.- Escritura\*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, de fecha 31 de Enero de 2015, del protocolo de la Notaría Pública Número \*\*, LIC. \*\*\*\*\* con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene Contrato de Compraventa, celebrado entre el C. \*\*\*\*\*en su carácter de apoderado de la C. \*\*\*\*\* en calidad de vendedor, y los CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* como compradores, siendo objeto de la compraventa el predio urbano lote 10, manzana 86, Colonia Solidaridad Voluntad y Trabajo, con superficie total de 160.00 M2 y las siguientes medidas y colindancias:

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

\*\*\*\*\*.- Y Copia certificada por Fedatario Público del Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, con cláusula especial para vender el predio urbano propiedad de



la C. \*\*\*\*\* , poder de fecha 4 de Febrero del 2014, otorgado por la C. \*\*\*\*\* , a favor del C. \*\*\*\*\* . Así lo han determinado nuestros mas altos tribunales de Justicia en el País, que la prueba idónea para acreditar la posesión de un Inmueble, lo es la Prueba Testimonial, que adminiculadas con otras pruebas, en este caso las documentales señaladas, y demás documentos exhibidos para acreditar la posesión con el carácter de propietario, como la persona que manda y dirige en el inmueble, que en este caso somos los suscritos, pues nosotros fuimos quienes mandamos construir el cuarto que se encuentra en el interior del inmueble, así como la barda perimetral, portón etc., por lo que el A quo nos causa agravio al no valorar en su conjunto tanto la Prueba Testimonial ofrecida y desahogada, como las documentales públicas relacionadas.

Me permito señalar las siguientes JURISPRUDENCIAS con rubro, texto y datos de localización, que estimo son aplicables al caso concreto:- (La transcribe).

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. [...].

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN ES ILEGAL CUANDO SE REALIZA MEDIANTE EL ANÁLISIS AISLADO DE LAS DECLARACIONES DE LOS TESTIGOS. [...].

**CUARTO AGRAVIO.-** Lo constituye para los suscritos, la valoración que hace el A quo de la prueba Testimonial rendida a cargo del C. \*\*\*\*\* , pues el A quo señala que no tiene ningún valor toda vez que no se le hizo la pregunta sobre la razón de su dicho. En consecuencia no le otorga ningún valor a la misma, no obstante dicha probanza para los suscritos era de suma importancia pues se trataba de reafirmar que la compra venta efectuada en fecha 31 de Enero del 2015, fue realizada con esta persona, quien compareció como apoderado con cláusula especial de dominio, de la C. \*\*\*\*\* , que acreditó su personalidad con el poder que esta le otorgó ante el Notario Público número \*, por lo que en consecuencia las documentales que exhibimos para acreditar tales hechos, demostraban nuestra posesión con carácter de propietarios del bien inmueble en litigio, que nuestra Posesión es de buena fe, y que desde esa fecha 31 de Enero del 2015, hemos poseído en forma continua, pacífica, pública y con el carácter de propietarios. Pues dicha testimonial no le otorga ningún valor probatorio, por el hecho que según dice no se le preguntó sobre la razón de su dicho.

Al respecto, debemos precisar, que es mentira que de nuestra parte, no se le haya formulado la pregunta sobre la razón de su dicho. Al respecto me permito transcribir el interrogatorio formulado a la Testimonial número Uno a cargo de \*\*\*\*\* , que se exhibió para el efecto de que el Juez calificara las preguntas que deberían formularse al testigo, y así como servirían a la contra parte a formular repreguntas a las preguntas directas:

TESTIMONIAL NUMERO UNO. INTERROGATORIO QUE DEBERA REALIZARSE AL TESTIGO \*\*\*\*\* , OFRECIDO COMO TESTIMONIAL UNO, Y QUE DEBERA CONTESTAR DICHO TESTIGO.

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE DIGA EL TESTIGO:

1.- SI CONOCE A LOS C. C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*.

2.- SI CONOCE A LA SRA. \*\*\*\*\* . SI DICE QUE SI CONOCE A LA SRA. \*\*\*\*\* , DIGA.

3.- SI DICE QUE SI CONOCE A LA SRA. \*\*\*\*\* , DIGA EL TESTIGO POR QUE LA CONOCE.

4.- DIGA EL TESTIGO, SI LA SRA. \*\*\*\*\* , LE OTORGO A USTED, UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE DOMINIO, EN FECHA 04 DE FEBRERO DEL 2014.

5.- SI CONTESTO QUE SI, DIGA EL TESTIGO, SI DICHO PODER CON ACTOS DE DOMINIO, LO FUE EN RELACION AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\*

\*\*\*, TAMAULIPAS.

6.- DIGA EL TESTIGO, CUAL FUE EL MOTIVO POR EL QUE SE LE OTORGO DICHO PODER.

7.- DIGA LE TESTIGO, SI USTED EJERCIO DICHO PODER EN FECHA 31 DE ENERO DEL 2015, AL VENDER EL CITADO INMUEBLE A LOS SEÑORES \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*.

8.- DIGA EL TESTIGO, SI DICHA COMPRA VENTA SE REALIZO EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO \*\* A CARGO DEL LICENCIADO \*\*\*\*\*.

9.- DIGA EL TESTIGO, SI USTED OTORGO EN FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2015, LA POSESION FISICA Y MATERIAL DEL CITADO INMUEBLE A LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.

10.- DIRA EL TESTIGO, LA RAZON DE SU DICHO.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 293/2022

13

*Sobre la diligencia efectuada en fecha 16 de Noviembre del 2021, desahogo de la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* el Tribunal actuando de muy mala fe, nunca nos abrió la liga para conectarnos a dicho desahogo de prueba, ya que la misma se llevó a cabo con las partes a través de Videoconferencia plataforma zoom, por lo que habiéndose efectuado dicha diligencia en una área especial de los Juzgados Menores, habilitada como sala de desahogo de pruebas, con presencia del testigo, tal y como consta en la videograbación que consta en autos, el Tribunal dio por presente al testigo, que conforme al acta levantada, los hace comparecer como si fueran presentados por la C. \*\*\*\*\* , y no que fueron ofrecidos por los suscritos, por lo que habiéndose llevado a cabo el interrogatorio al final de la misma, el empleado u oficinista que lleva a cabo la audiencia, jamás le formula al declarante, la pregunta marcada con el numero 10, que precisamente es DIRA EL TESTIGO, LA RAZON DE SU DICHO, pregunta formulada por los suscritos al exhibir el pliego interrogatorio. Dejándonos en completo estado de indefensión, pues en primer lugar, no se nos permitió conectarnos a la videoconferencia por medio de la cual las partes podríamos estar presentes, pues jamás se nos abrió la liga para encontrarnos presentes en dicha diligencia, y poder haber objetado que no se le formulara dicha pregunta por parte de ese Tribunal, pues la pregunta fue formulada por parte de los suscritos, sin saber si FUE DESECHADA O FUE CALIFICADA DE LEGAL O SIMPLEMENTE NO SE LE FORMULO POR QUE EL EMPLEADO QUE REALIZO LAS PREGUNTAS NO QUISO HACERLO POR NEGLIGENCIA O MALA FE. Dicha valoración negativa por parte del Tribunal al momento de valorarla en la sentencia, nos causa AGRAVIOS, pues nos deja en completo estado de indefensión, dada la trascendencia de la prueba Testimonial, pues repito con la misma se trataba de probar la realización la compra venta efectuada en fecha 31 de Enero del 2015, que fue realizada con esta persona, quien compareció como apoderado con cláusula especial de dominio, de la C. \*\*\*\*\* , que acreditó su personalidad con el poder que esta le otorgó ante el Notario Público número \*, es decir los documentales generadoras de la Posesión. Estimamos que la siguiente JURISPRUDENCIA que señalamos con texto, rubro y datos de localización, es aplicable al caso concreto: POSESIÓN, PRUEBA DE LA. (La transcribe).*

**QUINTO AGRAVIO.-** Lo hacemos consistir en la mala valoración que de las pruebas Confesional y Declaración de Parte de la tercera llamada a Juicio \*\*\*\*\*; Así como de la PRUEBA PRESUNCIONAL ofertada por los suscritos, a efecto de que a partir de un hecho conocido, se llega al conocimiento de un hecho desconocido, valoración que hace el A quo en su sentencia que por esta vía se combate, pues al valorar dichas probanzas, señaló textualmente lo siguiente:

(La transcribe).

Dicha mala valoración, de la prueba Confesional y declaración de Parte a cargo de la C. \*\*\*\*\*; tiene mucho que ver con que el Juez dejó de apreciar la PRUEBA PRESUNCIONAL ofrecida por los suscritos en el escrito de ofrecimiento de pruebas, que debió de haber sido concatenada con la prueba CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE a cargo de la C. \*\*\*\*\*; pues de haber relacionado dichas probanzas, partiendo del hecho conocido siguiente:

1.- De que en fecha 04 del mes de Febrero del 2014, la C. \*\*\*\*\*; acudió ante el Notario Público número \*en ejercicio en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, para el efecto de otorgar un Poder con cláusula de Dominio al C.\*\*\*\*\*; sobre el inmueble materia del presente litigio.

2.- De que dicho Poder, no obstante la C. \*\*\*\*\*; manifestó no haberlo formulado, ni firmado, ni haber acudido con dicho Notario Público a ratificar el mismo, si acudió a solicitarle al Fedatario, le fueran expedidas dos copias certificadas del mismo, y las exhibió a los autos, por lo que constituye prueba plena de que dicho documental si existe en los archivos del Notario Público número \* y que de haber sido falsa su firma, NO DENUNCIO NI DEMANDO POR NINGUNA VIA DICHA SUPUESTA FALSIFICACION, Y ES MAS NO OFRECIO PROBANZA ALGUNA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE JUICIO, PARA ACREDITAR TAL FALSIFICACION.

3.- El hecho probado de que la C. \*\*\*\*\*; no ofreció probanza alguna o idónea para acreditar que la firma no fue impuesta de su puño y letra.

TODOS ESTOS HECHOS ESTAN PROBADOS EN LOS AUTOS, Y SE TRATABA HACIENDO USO DE LA PRUEBA PRESUNCIONAL, QUE EL JUZGADOR CONOCIERA LOS HECHOS DESCONOCIDOS.

1.- No era lógico, que la C. \*\*\*\*\*; en un afán de defensa personal, desconociera la firma del Poder otorgado ante el Notario



*Publico numero \*, al C.\*\*\*\*\*, pero solo en su dicho, sin aportar ninguna prueba, pues sabía que de haberla ofrecido, se descubriría que dicha firma si fue estampada de su puño y letra y así se confirmaría que dicha persona \*\*\*\*\* , vendió dos veces el multicitado Inmueble, uno a través de \*\*\*\*\*a través de dicho poder, y otra que lo hizo personalmente a la C. \*\*\*\*\* . Pues en otro caso, no se explica el por que si fue falsificada su firma, por que no emprendió acciones legales en contra de \*\*\*\*\*o del Notario Público número \*, por la supuesta falsificación? Pues simple y sencillamente por que si sabia perfectamente que dicho poder sí fue otorgado por ella, que el C.\*\*\*\*\*, en base a dicho poder realizó la compra venta en favor de los suscritos.*

*La ley, le otorga al Juzgador, amplias facultades para llegar a conocer la verdad del asunto que es puesto a su consideración. En el caso concreto, le fue más fácil al Juzgador, desestimar las pruebas aportadas por los suscritos, que llevar a cabo una concatenación de todos y cada una de las probanzas aportadas.*

*Estimamos que es aplicable al caso concreto, la siguiente JURISPRUDENCIA sustentada por nuestro más alto Tribunal de Justicia en la Nación. PRUEBA PRESUNCIONAL. SU IMPORTANCIA EN MATERIA CIVIL. (La transcribe).*

*SOLICITANDO A ESE TRIBUNAL DE ALZADA, HAGA VALER EL ESTADO DE DERECHO Y REVOQUE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DICTADA EN NUESTRO PERJUICIO.*

*POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO [...].”*

--- **TERCERO:** Previo al estudio de los motivos de inconformidad que han quedado transcritos, se estima oportuno citar los siguientes antecedentes:-

--- Mediante escrito presentado el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte (2020) la C. \*\*\*\*\* , acudió a promover juicio ordinario civil reivindicatorio en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de quienes reclamó, en lo medular, la reivindicación del bien inmueble identificado como

\*\*\*\*\* ,  
Tamaulipas, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, inscrito ante

el Registro Público de la Propiedad bajo los datos:

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe de la Notario Público Número \*\*, Licenciada\*\*\*\*\* , con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene el contrato de compraventa celebrado por la parte actora con la C. \*\*\*\*\* , como vendedora. Refiriendo, entre los hechos de su demanda, que adquirió el citado bien raíz bajo las condiciones ya reseñadas, que desde su adquisición ha realizado trámites administrativos y de servicios públicos, aunado a que, lo bardeó con block, simuló una puerta de acceso para evitar que extraños lo invadieran, que mes con mes una vecina que vive justo al frente, la C. \*\*\*\*\* , recogía el recibo del agua y que la actora acudía junto con familiares a limpiar el terreno para que no se llenara de maleza, pero que, el tres (03) de noviembre de dos mil veinte (2020) alrededor de las 10:30 y 11:00 horas acudió a su terreno en compañía del C. \*\*\*\*\* porque tenía cita con los encargados de la constructora\*\*\*\*\* para ir viendo la posibilidad de edificar su casa, y se dio cuenta que había personas dentro del predio con autos tipo taxi con la leyenda \*\*\*\*\* , dirigiéndose a ella el señor \*\*\*\*\* , quien categóricamente le dijo que él era el dueño, que tenía los “papeles que lo acreditaban” y que le mostró documentos sin dejarla leerlos detenidamente, y que posteriormente llegó la C. \*\*\*\*\* , a meterse también al bien inmueble. Que derivado de lo anterior, en esa propia fecha acudió ante el Ministerio Público de la Unidad de Atención Inmediata en Turno de Tampico, Tamaulipas, para presentar una denuncia por despojo, radicándose el registro de atención ciudadana con número



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

\*\*\*\*\*. Que tiene conocimiento que los demandados presentaron denuncia por el delito de amenazas en su contra, lo que dice, es totalmente falso. Adjuntó a su escrito inicial de demanda los documentos que estimó necesarios para sustentar el ejercicio de la acción intentada.-----

--- Por acuerdo de veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020), se tuvo a la actora por promoviendo el presente juicio reivindicatorio en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y se ordenó, entre otras cosas, su llamamiento a juicio con las formalidades de ley.-----

--- Una vez que se practicó el emplazamiento ordenado en autos, los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de manera conjunta, presentaron su contestación de demanda, mediante promoción de veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021), en donde negaron las prestaciones reclamadas a su cargo; y en cuanto a los hechos, en lo medular, refirieron que sí tienen la posesión del bien inmueble materia del juicio, pero que la tienen en carácter de propietarios dado que la señora \*\*\*\*\* , les vendió ese bien raíz, por medio de su apoderado legal el señor \*\*\*\*\* , esto, el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), mediante contrato de compraventa consignado en la escritura pública\*\*\*\*\*, celebrada ante la fe del notario público número \*\*, con ejercicio en Altamira, Tamaulipas, Licenciado \*\*\*\*\* , cuyo trámite de inscripción no se concluyó por falta de recursos económicos, pero que desde esa data entraron en posesión física y material del inmueble materia de la venta, posesión que además ha sido pública, pacífica, continua y de buena fe, ya que el

apoderado de la vendedora, el señor \*\*\*\*\*, acreditó su personalidad para comparecer al contrato, con el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de amplio dominio, otorgado a su favor por \*\*\*\*\*, en fecha cuatro (04) de febrero de dos mil catorce (2014), cuyas firmas se ratificaron ante notario público en la propia fecha de su otorgamiento. Pidieron que se llamara a juicio, como tercera, a la C. \*\*\*\*\*. Opusieron como excepciones la de falta de acción y de derecho y la de prescripción adquisitiva.-----

--- Los codemandados, promovieron reconvención en contra de la actora, ejercitando la acción de usucapión o prescripción positiva respecto del bien inmueble controvertido, reiterando que lo adquirieron conforme lo narraron al contestar los hechos de la demandada interpuesta en su contra, y agregaron que, como antecedentes de su compra-venta, era preciso señalar que el bien raíz fue adquirido por \*\*\*\*\* mediante contrato de compra-venta celebrado con Sipobladurt, en fecha veintisiete (27) de enero del dos mil (2000), ante el licenciado\*\*\*\*\*, notario público \*\*\*, con ejercicio en ciudad

Victoria, Tamaulipas, cuya propiedad se encontraba inscrita a su nombre al momento de realizar la operación, esto bajo los datos; \*\*\*\*\*  
 \*, del municipio de Madero, Tamaulipas, la cual a la fecha de venta se encontraba libre de gravamen. Que desde la fecha de la compra-venta, esto es, desde el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), se les entregó la posesión del bien inmueble controvertido y se encuentran en el mismo de forma quieta, pacífica y pública, en carácter de propietarios,



poder.-----

--- Seguido el curso legal del juicio, el trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022), se dictó la sentencia que ahora se impugna, en la que la juez de primer grado, decretó la improcedencia de la acción reconvencional sobre usucapión ejercitada, la cual estimó de estudio preferente; en tanto que, declaró procedente el juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por la parte actora, declarando judicialmente que es ésta última la legítima propietaria del bien inmueble controvertido y condenando a los demandados a su entrega jurídica y material y al pago de costas.-----

--- Para fallar en tal sentido, en el considerando tercero del fallo impugnado, la A quo expresó las consideraciones que, en la parte conducente, se citan: -----

*“ - - Que analizadas que han sido todas y cada una de las probanzas aportadas por los reconvinientes los CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , del conjunto de las mismas, quien esto Juzga y conoce, estima que no han demostrado la procedencia de su acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA que ejercita en contra de la C. \*\*\*\*\*.- Lo anterior se concluye, porque del examen de las constancias que integran el presente juicio, se desprende que la parte actora no acredita su acción reconvencional por falta de comprobación de los requisitos esenciales, ya que no acreditó bajo elemento alguno la posesión necesaria para prescribir, ya que no obra prueba a su favor que así lo acredite en razón de la testimonial a cargo del C. \*\*\*\*\* , no mereció valor conforme a los términos establecidos en su valoración y si bien la testimonial a cargo de los CC. \*\*\*\*\* , se le otorgo valor, sin embargo no aporta beneficio a los oferentes de la prueba ya que su desahogo solo apporto como elemento de prueba que conocen a sus presentantes y el inmueble en litigio del cual saben es propietario \*\*\*\*\* , sin manifestar la fecha exacta en que es propietario, sólo refiriendo que a principios de 2016 en que lo conocieron*



*y que empezó a trabajar a principios de 2015, aunado a que ninguna pregunta les fue formulada en el sentido de los elementos de la posesión, la confesional a cargo de la reconvenida no apporto como prueba los elementos de posesión que refieren los reconvinientes ante la negación de los hechos imputados por la absolvente ni la declaración de parte a cargo de la absolvente ante la negación de los hechos imputados; la confesión a cargo de la tercera llamada a juicio tampoco acredita los elementos de la posesión que reclaman los reconvinientes, ya que sólo apporto como prueba que ella fue propietaria del inmueble en litigio, que acudió al notario público \*\*\*\*\* con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, a pedir copias certificadas del poder que otorgo al señor \*\*\*\*\*; la declaración de parte a su cargo sólo acredita que fue propietaria del inmueble, el cual vendió a \*\*\*\*\* el 27 de Noviembre de 2017, el cual sólo vendió una vez a dicha persona, que el predio solo fue vendido a \*\*\*\*\* y coinciden las direcciones con el que vendió el apoderado, que vendió el predio a \*\*\*\*\* por medio de un intermediario y fue en cien mil pesos, que la compra con \*\*\*\*\* fue legal; sin que dicha declaración aporte como elemento de prueba los elementos de la posesión que los reconvinientes hacen valer, la documenta consistente en el Contrato de Compraventa adjunto a la contestación de demanda y reconvenición, no es apto para acreditar que poseen a título de dueños el inmueble que pretende adquirir por virtud de la prescripción positiva, ya que el mismo se expidió en copia por el fedatario público únicamente para tramites administrativos y fiscales como el propio fedatario publico lo asentó en el documento, y en su caso solo acreditaría el origen de la posesión, sin que como ya quedo establecido exista prueba alguna que acredite que poseen dicho inmueble de forma quieta, pública, pacífica, no existe elemento de prueba a su favor para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla y los documentos a que exhibió sólo prueban lo que en ellos se consignan, pero no que posean dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.- Por lo cual se considera el presente juicio improcedente, en virtud de que la prescripción positiva o usucapión es un modo por el cual la propiedad se adquiere mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante el tiempo que establece la ley, y ciertamente, para*

que la posesión del inmueble se tenga en concepto de propietario es requisito no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, como lo pretende hacer valer la actora, sino que también es necesario se acredite fehacientemente el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario o dueño un elemento constitutivo de la acción necesaria para usucapir de acuerdo al artículo 729 del ordenamiento Sustantivo Civil vigente, que señala que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida en concepto de propietario, por lo que debieron acreditar no sólo el origen de la posesión, sino también, al ser poseedor de buena fé, que inició la posesión con motivo de un justo título apto para trasladarle el dominio, que en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada, en términos de lo dispuesto por el artículo 694 del Código Civil vigente en el Estado.- Elemento que no se tiene por acreditado, sin que obre prueba diversa que en su administracion les beneficie o acredite el inicio de la posesión con motivo de un justo título apto para trasladarle el dominio, que en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que poseen en concepto de dueños o de propietarios, sin que la inspección le aporte beneficio respecto de los elementos de la posesión apta para usucapir.- Por lo tanto no basta la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad de que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. No basta la posesión pacífica, continua y pública, ya que para la procedencia de la acción de usucapión se requiere que la posesión sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario, elementos que bajo prueba alguna acredito.

- - - Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable con el No. Registro: Octava Época. Registro: 214461. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Noviembre de 1993. Materia(s): Civil. Página: 401. **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN CUANDO NO SE JUSTIFICA LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. [...].**

- - - Criterio identificable con el Número de Registro 214,823. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

*Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 69, Septiembre de 1993. Tesis: VI.1o. J/86. Página: 41. **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL ACTOR DEBE PROBAR LAS CAUSAS GENERADORAS DE LA POSESIÓN Y SI OMITIÉRALO NO HA LUGAR A DEDUCIR QUE DICHA FIGURA SE CONSUMO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).** [...].*

*- - - Así como la diversa Jurisprudencia 30, sostenida por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, página: 385, bajo el rubro: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA”.***

*- - - Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable en la Novena Época. Registro digital: 185115. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Enero de 2003. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/227 Página: 1676. **POSESIÓN QUE AMPARA EL ARTÍCULO 14 CONSTITUCIONAL.** [...].*

*- - - Novena Época. Registro: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Página: 333. **PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.***

*- - - Octava Época. Registro: 215161. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 68, Agosto de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: I.5o.C. J/33. Página: 43. **POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.** [...].<sup>2</sup>*

--- En desacuerdo con la forma en que la A quo resolvió la acción reconvenzional sometida a su conocimiento, los codemandados apelantes expresan los motivos de inconformidad que anteriormente se han transcrito, los cuales se analizan enseguida: -----

<sup>2</sup> La reproducción es literal tomada del expediente electrónico de acuerdo al artículo 3 del Reglamento para el Acceso a los Servicios del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

--- En su **agravio primero**, la parte promovente del recurso aduce una indebida valoración de las pruebas documentales exhibidas como fundamento de su acción reconvencional de usucapión y por ende transgresión en su perjuicio de lo dispuesto por los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, puesto que la A quo desacreditó la Escritura Pública\*\*\*\*\*, de treinta uno (31) de enero de dos mil quince (2015), del protocolo del Notario Público número \*\*, Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Altamira, Tamaulipas, que contiene el contrato de compra-venta celebrado entre \*\*\*\*\* , como apoderado de la C. \*\*\*\*\* , como parte vendedora y los C.C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , como compradores, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, identificado como lote \*\*, manzana \*\*, de la colonia \*\*\*\*\* , con superficie de 160.00 m2, cuando, indica la recurrente, este es un documento público otorgado ante un funcionario investido de fe pública y así debe valorarse por las autoridades jurisdiccionales, mismo con el cual se acredita que desde la fecha de dicho contrato entraron en posesión del bien inmueble de que se trata, en carácter de propietarios, puesto que el apoderado de la vendedora, acreditó debidamente su personalidad ante el fedatario público ante cuya fe se otorgó el contrato, esto con el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio con cláusula especial para concertar la compraventa del bien inmueble propiedad de \*\*\*\*\* , quien le otorgó dicho poder el cuatro (04) de febrero de dos mil catorce (2014), y cuyo contenido y firmas fueron debidamente certificados por el Notario Público número \* con ejercicio en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

Tampico, Tamaulipas. Y que, aunque su contraparte objetó esas documentales (contrato y poder con que se presentó el vendedor) en cuanto al contenido y alcance legal que se les pudiera otorgar, empero, no basta la sola objeción sino que hay que acreditarla de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; de ahí que, si no se precisa cual es el criterio jurídico en que se basó la juez de primer grado o qué prueba ofreció su contraparte para demostrar sus objeciones, sino que se limitó a suponer hechos sin justificarlos, entonces, fue incorrecta la valoración que de dicha prueba realizó la A quo.-----

--- Y que si bien la tercera llamada a juicio, la C. \*\*\*\*\*  
ocurrió y manifestó que ella no había firmado el poder con el que el C. \*\*\*\*\*vendió a los demandados el inmueble controvertido, lo cierto es que su dicho es contradictorio dado que exhibió dos certificaciones más del mismo poder, que le fueron otorgadas por el Licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*, ante cuya fe se otorgó el poder, lo que demuestra su existencia en los archivos de dicha notaría, por lo que, si fuera cierto lo que afirma la tercera llamada a juicio, en cuanto a que ella no firmó dicho poder, entonces, porqué no emprendió alguna acción legal en contra del citado Notario Público, que al no hacerlo se demuestra que dicha tercero trata de evadir su responsabilidad en cuanto a que vendió dos veces el mismo inmueble. Aunado a que la citada tercero, señaló impugnar el poder de que se trata, por no haber participado en su otorgamiento; empero, no ofreció prueba alguna sino que únicamente negó haberlo firmado, cuando lo cierto es que vendió dos veces el mismo bien raíz, la primera a través del señor

\*\*\*\*\*, en el año dos mil quince (2015) y posteriormente en dos mil diecisiete (2017), de manera personal, a\*\*\*\*\*.-----  
-----

--- Que con todo lo anterior, contrario a lo determinado por la A quo, su documento basal de la reconvención es suficiente para acreditar que desde el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015) adquirieron como propietarios el bien inmueble que pretenden usucapir, exhibiendo el testimonio que acredita dicha operación de compraventa sin que el hecho de que se les haya expedido el mismo para trámites fiscales y administrativos, le reste validez pues fue tomado de su original que obra en el protocolo del Notario, bajo los datos de Escritura Pública\*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), y es valido dado que el Notario Público bajo su fe hizo constar que las partes contratantes firmaron y estamparon la huella dactilar del pulgar derecho, como parte de su identidad. Y que aunque dicha documental no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, ello no obsta para acreditar que entraron en posesión del bien materia de la usucapión en virtud de esa compraventa, del cual han tenido la posesión física y material por el lapso de tiempo que marca la ley para adquirirlo por prescripción positiva, esto es, por cinco años (del 31 de enero de 2015 al 31 de enero de 2020), posesión que no ha sido interrumpida ni por un día, es decir ha sido continua; de buena fe, ya que la obtuvieron por medio de una operación lícita de compraventa; pacífica pues la adquirieron de quien se ostentó con carácter para fungir



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

como vendedor, y pública, pues así se han conducido ante la sociedad, como sus propietarios.-----

--- El agravio en estudio se estima fundado.-----

--- En efecto, debe decirse que en el presente caso la A quo estimó que no procede la usucapión intentada por los aquí apelantes, atento a que no se acreditó el justo título, ni la posesión del inmueble controvertido en forma pacífica, continua y pública. Y, respecto de dicho argumento de la sentencia, la parte promovente del recurso en el agravio en estudio aduce, en resumen, que la juez natural desacredita su documento basal, a saber el contrato de compraventa que exhibió junto a su demanda reconvenicional, cuando el mismo, en su opinión, es apto para acreditar que desde su celebración el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), adquirieron como propietarios el bien inmueble que ahora pretenden adquirir por prescripción positiva, del cual tienen la posesión con las cualidades necesarias para usucapir; lo cual, como se adelantó, resulta fundado.-----

--- En efecto, esta Sala Colegiada considera que la documental, que constituye el documento base de la reconvenición, consistente en la copia certificada de la escritura\*\*\*\*\*, de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), pasada ante la fe del Notario Público \*\*, licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre el C. \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado de la C. \*\*\*\*\* , en calidad de vendedora y los CC. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , como compradores, respecto del predio urbano identificado como lote \*\*, manzana \*\*, colonia \*\*\*\*\* ,

con una superficie de 160.00 metros cuadrados, tiene pleno valor probatorio conforme lo establecen los artículos 324, 325 y 392 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado y es apta para acreditar la celebración del contrato de que se trata en la forma y términos que aparecen estipulados en el contrato.-----

--- De ahí que, contrario a lo sostenido en el fallo apelado, en un análisis preliminar podría considerarse a dicha documental como la prueba de la posesión originaria basada en un justo título que contiene el acto jurídico traslativo de dominio en que se basa la acción de usucapión, lo cual, por cuestión de técnica, será retomado más adelante.-----

--- En su **segundo motivo de inconformidad**, el apelante aduce una indebida valoración de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* , dado que el A quo tuvo por acreditado con el desahogo de dichos medios de prueba todo lo que la absolvente y declarante contestó al interrogatorio que le fuera formulado, esto es, dio por ciertos y como hechos comprobados todos los que se desprenden de la información que proporcionó al desahogar las pruebas de mérito, lo cual repercutió tanto en la improcedencia de la acción reconvencional sobre prescripción positiva, como en la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada en la vía principal, desnaturalizando así el objeto de las pruebas, de las que solo debe tomarse en cuenta lo que la absolvente y respondiente declara en su perjuicio, no lo que señala en su beneficio pues esto debe acreditarse por otros medios, lo que no sucedió en la especie, pues el hecho alegado por su contraparte en cuanto a que los demandados no cuentan con la posesión del predio que pretenden usucapir desde el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

puede tenerse por justificado con las respuestas que su contraparte dio a las preguntas de la prueba de declaración de parte ni con las posiciones que absolvió en la prueba confesional.-----

--- Es fundado el agravio de que se trata.-----

--- Es así, dado basta imponerse de la lectura de la sentencia impugnada para advertir que en el fallo combatido se valoraron dichos medios de prueba de la siguiente manera: -----

*“- - - CONFESIONAL, a cargo de la absolvente \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Diciembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones formulado y calificado de legal, probanza que al ser desahogada por persona capaz de obligarse con pleno conocimiento y sobre hechos propios es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado que el inmueble señalado que señalan los reconventionistas es el mismo sobre el cual tiene una escritura pública inscrita a su nombre ante el Registro Público de la Propiedad, que jamas a denunciado a la vendedora \*\*\*\*\* por los presentes hechos ya que a los que demando fue a \*\*\*\*\* por haberle despojado de su propiedad, que a la señora no ha demandado porque hizo la venta de acuerdo a los tramites correspondientes y los que están cometiendo el delito son los señores mencionados por haberse metido ilegalmente a su terreno, que sabe que los C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* han realizado mejoras al inmueble y han realizado labores de mantenimiento, pero a partir de noviembre de 2020 que se metieron ilegalmente para aparentar que vivían ahí de hecho las mejoras se puede ver que son recientes no desde el 2015 como ellos dicen no que tenga una antigüedad de varios años, desde el día que se metieron y la despojaron ese día ella fue al terreno, estaban haciendo mejoras cambiando la malla que ella había puesto y haciendo una mufa y haciéndole mejoras a la pequeña construcción que había, para aparentar que según estuvieron viviendo ahí en el 2015, cuando eso es falso.- - - -  
- - - DECLARACION DE PARTE, desahogada una vez concluida la confesional a cargo de la absolvente la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,*

conforme al interrogatorio formulado y calificado de legal, probanza a la que se le confiere valor en términos de lo dispuesto por los artículos 319, 320, 323, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado que \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*no son propietarios que cuando ella compro el terreno estaba a nombre de \*\*\*\*\* , se hicieron los tramites correspondientes para la venta verificándose en catastro y registro público y actualmente la dueña es ella por la compra que le realizo a \*\*\*\*\* y lo demuestra con los documentos que ha ofrecido oficiales, que en noviembre de 2020 ellos se metieron de manera ilegal despojándola del terreno y nunca figuraron en los documentos ni ellos ni el apoderado, así que los desconoce y solo conoce como anterior dueño a la señora \*\*\*\*\* y desde el 27 de noviembre de 2017 ha sido la dueña, que ella realizo su compra el 27 de Noviembre de 2017 y desde ese momento ha sido de su propiedad, que a partir de esa fecha compro la propiedad y desde ese momento ha sido de ella y existen documentos oficiales que lo avalan, que no estaba enterada de ninguna compraventa porque ellos nunca figuraron en los documentos de registro por lo tanto los desconoce lo único oficial es la compraventa con la señora \*\*\*\*\* hacia ella, que ellos no son propietarios que la despojaron y están adentro de manera ilegal desde noviembre de 2020 pero no son los dueños, que nunca estuvo de acuerdo en nada con la señora \*\*\*\*\* para simular la compraventa, la compraventa se hizo de manera legal a la señora la conoció el día de la compraventa y no tiene ninguna otra relación con ella, que la toma de agua del terreno se encuentra enterrada por que son enterradas por parte de Comapa porque comapa se encarga de eso y a comapa fue a sus oficinas con sus escrituras y los documentos que expide en Registro Público para hacer el cambio de propietario de la señora \*\*\*\*\* su nombre, cuando compro esa toma ya existía y en la escritura claro dice que el terreno cuenta con los servicios de drenaje y agua potable, que ella no introdujo nada, esa toma ya existía en el terreno y estaba a nombre de la señora \*\*\*\*\* quien era la dueña y en el momento que ella le compro y salieron las escrituras a su nombre solo fue a comapa a cambiar de propietaria y para que los recibos de agua ya salieran a su nombre y desconoce la toma que ellos dicen, es algo que pone comapa no ella. Para ella \*\*\*\*\* no vendió dos veces, solo le vendió a ella cuando se hace el proceso de la compra, la notaria se encarga de verificar que todo se encuentre legal y



*que la propiedad se encuentre libre de gravamen y hasta ahorita no se ha comprobado que se haya vendido dos veces entonces le vendió de manera legal y los que están cometiendo el delito son la señora \*\*\*\*\* y le despojaron de la propiedad que adquirió, ellas sólo realizaron la compraventa del terreno, que conoció a \*\*\*\*\* el día que se hizo la compraventa que realizaron la firma, a ella no la había conocido y solo la conoce por eso, que el terreno lo vio por redes sociales, lo publicaba la agente de bienes raíces señora \*\*\*\*\*y ella se puso en contacto con ella y posteriormente después de que todo estuviera legal y que la notaria constatará eso, se realizó la firma de la compraventa con la señora \*\*\*\*\* , en la notaria pública número 21.”<sup>3</sup>*

--- Así, la lectura de esta parte de la sentencia que ha quedado transcrita permite considerar que, como lo aduce la parte apelante, fue indebida la valoración de la prueba confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , porque en efecto la juez natural hace notar como ciertas o demostradas las manifestaciones que la absolvente de la prueba realizó en su desahogo, cuando de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, la confesión judicial expresa sólo produce efecto en lo que perjudica al que lo hace, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia; de ahí que, resulta imposible lógica y jurídicamente otorgarle eficacia demostrativa en favor de la propia absolvente. Igual ocurre con la prueba de declaración de parte, puesto que tanto respecto de la confesional como de ésta prueba solo puede concederseles el alcance de tener por justificado a través suyo, la forma en que la absolvente respondió a los cuestionamientos que le fueron

<sup>3</sup> La reproducción es literal tomada del expediente electrónico de acuerdo al artículo 3 del Reglamento para el Acceso a los Servicios del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

formulados, más no que la información dada o las respuestas proporcionadas deban ser tomadas como una verdad absoluta, por el solo hecho de ser manifestadas por la absolvente de la prueba.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita la tesis que se consulta con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 228913, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda, Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 593, Tipo: Aislada, de rubro y texto siguientes: -----

“PRUEBA CONFESIONAL. LAS RESPUESTAS DADAS A LAS POSICIONES, NO PUEDEN BENEFICIAR A QUIEN LAS ABSUELVE. La prueba confesional a cargo de la actora, en modo alguno podía tomarse en cuenta para probar los hechos aducidos en la demanda, como acertadamente lo consideró el tribunal ad quem, pues conforme a lo previsto en los artículos 427 y 555 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, la confesión judicial solamente produce efecto en lo que perjudica a quien la hace, y no en lo que aprovecha o beneficia.”

--- Asimismo, se cita la tesis que se consulta con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 245033, Instancia: Sala Auxiliar, Séptima Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 217-228, Séptima Parte, página 129, Tipo: Aislada, de rubro y texto: -----

“CONFESIONAL, VALOR DE LA. Partiendo de la base de que por confesión debe entenderse el reconocimiento que una persona hace de un hecho propio que se invoca en su contra y que como consecuencia esa prueba sólo produce efectos en lo que perjudica a quien la hace, resulta imposible lógica y jurídicamente otorgarle eficacia demostrativa en favor de las propias absolventes.”

--- En orden con lo anterior, en el caso que se analiza, solo puede tenerse por acreditado que la confesional y declaración de parte a cargo de la actora reconvenida, se desahogó el catorce (14) de diciembre de dos mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

veintiuno (2021), conforme a la constancia que al efecto se levantó misma que es del tenor literal siguiente: -----

*“----- **PRUEBA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE.-** Altamira, Tamaulipas siendo las doce horas del día (14) catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fecha y hora señalada para que tenga verificativo el desahogo de la prueba Confesional y declaración de parte ofrecida por la parte **DEMANDADA** a cargo de \*\*\*\*\*; En este acto, el suscrito Licenciado LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCÍA, Secretario de Acuerdos del Juzgado Quinto Civil, HAGO CONSTAR:- Que se encuentra presente el absolvente de la prueba, C. \*\*\*\*\*; quien se identifica con credencial para votar con clave de elector \*\*\*\*\* asi como el C. \*\*\*\*\*; quien se identifica con credencial para votar con clave de elector \*\*\*\*\*; autorizado de la parte demandada en terminos del 68 Bis delCodigo Procesal Civil, identificaciones que portan una fotografía, cuyos rasgos físicos concuerdan con los del absolvente y su presentante, misma que en este acto se les hace devolución, por ser de su uso personal, exhibiendo copias simples de las misma para que obre en autos; asi mismo, el Secretario de Acuerdos doy cuenta a la Juez, del sobre que dice contener pliego de posiciones, al tenor del cual se interrogará al absolvente, dando fe que el mismo no presenta huella alguna de raspadura o enmendadura así como violación alguna, por lo que el mismo una vez en poder de la Titular del Juzgado y procediendo a su apertura se encontró en su interior un pliego que contiene (22) posiciones de la prueba confesional siendo calificadas de legales, conforme a lo establecido por el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Enseguida el Juez de los autos, procede a tomar la protesta de ley a la absolvente haciéndole saber de las penas a que se hacen acreedores quienes se conducen con falsedad ante la presencia Judicial, a lo que manifestó quien protesta conducirse con verdad en todo lo que se le pregunte.- Acto seguido se procede al desahogo de la prueba y a formular sus generales al absolvente la C. \*\*\*\*\*; quién ante la protesta de Ley ya otorgada; dijo llamarse como ha quedado escrito, \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\* TAMAULIPAS.- **POSICIONES.- 1.-**  
**QUE USTED SABE, QUE LE C. \*\*\*\*\*Y**  
**\*\*\*\*\***, SON LEGITIMOS POSEEDORES DESDE EL 31  
 DE ENERO DEL AÑO 2015, DEL INMUEBLE UBICADO EN  
 C\*\*\*\*\***, COLONIA \*\*\*\*\***,  
 DE TAMPICO TAMAULIPAS, IDENTIFICADO COMO LOTE  
 \*\*\*\*\*ON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS  
 CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL  
 NORESTE EN 8.00 METROS CON \*\*\*\*\***, AL**  
 SURESTE EN 20.00 METROS CON LOTE \*, AL SUROESTE EN 8.00  
 METROS CON LOTE \* Y AL NOROESTE EN 20.00 METROS CON  
 LOTE \*\* **R.- NO, LA PROPIETARIA SOY YO SOY QUIEN LA COMPRO**  
**EN EL 2017, PUES TENGO LAS ESCRITURAS Y TODO LO DE**  
**REGISTRO Y CATASTRO ESTA A MI NOMBRE, 2.- QUE DIGA LA**  
**ABSOLVENTE QUE USTED SABE, QUE EL INMUEBLE SEÑALADO EN**  
**LA POSICION ANTERIOR, ES EL MISMO SOBRE EL QUE USTED**  
**TIENE UNA ESCRITURA PUBLICA, INSCRITA A SU NOMBRE ANTE EL**  
**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD R.- SI, 3.- QUE USTED**  
**SABE QUE DICHA POSESIÓN DEL INMUEBLE MENCIONADO EN LA**  
**POSICION UNO, HA SIDO CONTINUA DESDE EL 31 DE ENERO DEL**  
**AÑO 2015 A LA FECHA DE PARTE DE LOS C.**  
**\*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* R.- NO, DE HECHO A**  
**PARTIR DEL 2017, EL SOLAR ESTABA BALDIO, ABANDONADO, YO**  
**FUI QUIEN LA LIMPIO DESDE EL 2017, Y EN ESOS TRES AÑOS FUI**  
**YO QUIEN SE ENCARGO DE LIMPIARLO, ESTAR CONSTANTE Y**  
**PAGAR EN LO AÑOS 2018, 2019, 2020 Y POSTERIORMENTE ESTAS**  
**PERSONAS SE METIEROS EN EL 2020 Y YO HE SIDO QUIEN ESTA**  
**LIMPIANDO DESDE EL 2017 Y ELLOS NUNCA SE PRESENTARON,**  
**DESCONZCO, 4.- QUE USTED SABE, QUE DICHA POSESION DEL**  
**INMUEBLE MECIONADO EN LA POSICION UNO, HA SIDO PACIFICA**  
**DESDE EL 31 DE ENERO DEL AÑO 2015 A LA FECHA DE PARTE DE**  
**LOS C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* R.- NO,**  
**DESDE EL 27 DE NOVIEMBRE QUE YO COMPRE, HE SIDO YO LA**  
**QUE HE ESTADO AL PENDIENTE DEL TERRENO, RECOGIENDO**  
**MENSUAL EL RECIBO DE AGUA, Y LAS PERSONAS NUNCA SE**  
**PRESENTARON, 5.- QUE USTED SABE, QUE DICHA POSESION DEL**  
**INMUEBLE MECIONADO EN LA POSICION UNO, HA SIDO PÚBLICA**  
**DESDE EL 31 DE ENERO DEL AÑO 2015 A LA FECHA DE PARTE DE**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

LOS C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* R.- NO, 6.- QUE USTED SABE, QUE DICHA POSESION DEL INMUEBLE MECIONADO EN LAPOSICION UNO, LA HA TENIDO EN CARACTER DE PROPIETARIOS DESDE EL AÑO 2015 A LA FECHA DE PARTE DE LOS C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* R.- NO, CUANDO YO COMPRE MIS ESCRITURAS LA ANTERIOR DUEÑA \*\*\*\*\* , ERA LA ANTERIOR DUEÑA Y DE SU NOMBRE PASO A SER YO LA PROPIETARIA, NUNCA EXISTIO ANTE REGISTRO PUBLICO LOS NOMBRES DE LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , 7.- QUE USTED SABE QUE DICHA POSESION DEL INMUEBLE REFERENCIA, DERIVA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CELEBRADO ENTRE LA C. \*\*\*\*\* A TRAVES DEL APODERADO LEGAL EL C. \*\*\*\*\*Y LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* EN FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2015 R.- NO, CUANDO YO COMPRE LA PROPIEDAD ESTABA A NOMBRE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y AL SER LA COMPRAVENTA, PASO A MI NOMBRE, DESCONOZCO ESOS SEÑORES, 8.- QUE USTED SABE QUE USTED JAMAS HA TENIDO LA POSESIÓN FISICA DEL INMUEBLE DE REFERENCIA MENCIONADO EN LA POSICION 1 R.- NO HE VIVIDO PERO SI CUENTO CON LAS ESCRITURAS Y LOS REGISTROS DONDE SE INDICA QUE SOY LA DUEÑA Y SI NO ESTOY VIVIENDO ES A CONSECUENCIA DE QUE EL SEÑOR \*\*\*\*\* ME DESPJARON DEL TERRENO Y SE METIERON ILEGITIMAMENTE POR QUE MI PROYECTO ES CONTRUIR Y SI NO LO HABIA REALIZADO FUE POR FALTA DE RECURSOS Y MI PROYECTO ES CONTRUIR POR MEDIO DE INFONAVIT Y EN SU MOMENTO QUE COMPRE EL TERRENO NO CONTABA CON LOS PUNTOS APROBATORIOS Y JUSTO CUANDO TENIA LA CITA CON LA CONSTRUCTORA, ESAS PERSONAS SE HABIAN METIDO A MI TERRENO, 9.- QUE USTED SABE QUE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE REFERENCIADO EN LA POSICION 1, SE LES ENTREGO FISICAMENTE POR EL SEÑOR \*\*\*\*\*R.- NO, DESCONOCIA DE LA EXISTENCIA DE ESAS PERSONAS YO SOLO CONOCI A LA SEÑORA \*\*\*\*\* EL DIA DE LA COMPRA DE MI PROPIEDAD, 10.- QUE USTED SABE QUE LA ESCRITURA PUBLICA QUE USTED TIENE Y QUE AMPARA EL PREDIO DESCRITO EN LA POSICION 1, FUE OBTENIDA DE FORMA

FRAUDALENTA EN CONTUBERNIO CON LA C. \*\*\*\*\*

**R.- NO, COMO VA A SER FRAUDE SI SE HICIERON TODOS LOS TRAMITES ANTE UNA DEPENDENCIA DE GOBIERNO, QUE FUE REGISTRO PUBLICO Y CATASTRO Y DONDE SOLO EXISTIA COMO DUEÑA LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y POSTERIORMENTE YO, Y LO CONSTATO UNA NOTARIA PUBLICA NÚMERO 21, 11.- QUE USTED SABE QUE PRO HABER SIMULADO LA COMPRA VENTA DEL PREDIO CON LA C. \*\*\*\*\* , USTED SE ENCUENTRA DENUNCIADA ANTE LA UNIDAD GENERAL DE ATENCIÓN INMEDIATA EN TAMPICO TAMAULIPAS BAJO EL NUMERO DE CARPETA RAC \*\*\*\*\***

**R.- NO EN NINGUN MOMENTO SIMULAMOS LA COMPRA, YO COMPRE DE MANERA LEGITIMA, 12.- QUE USTED SABE QUE CARECE TOTALMENTE DE DERECHOS DE DEMANDAR LA REIVINDICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS, TODA VEZ QUE LA ESCRITURA QUE AMPARA LA PROPIEDAD DE DICHO PEDIO, FUE OBTENIDA POR USTED FRAUDALENTAMENTE EN CONTUBERNIO CON LA C. \*\*\*\*\* , PARA TRATAR DE DESPOJAR EL PREDIO**

**R.- NO, EN NINGUN MOMENTO SE HIZO FRAUDE, MI COMPRA LA HICE BIEN DE MANERA LEGITIMA, DESCONZCO A LOS SEÑORES \*\*\*\*\* , COMO LE REPITO AL MOMENTO DE COMPRAR SE HICEIRON LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES QUE ESTUVIERA LIBRE DE GRAVAMEN, Y COMO NO HABIA NINGUN PROBLEMA, DESCONOZCO A LOS SEÑORES, NO SE, 13.- QUE USTED ESTA CONCIENTE QUE JAMA HA DENUNCIADO A LA VENDODEDORA DEL PREDIO LA C. \*\*\*\*\* POR LOS PRESENTES HECHOS**

**R.- SI ESTOY CONCIENTE A LOS QUE DEMANDE FUE A LA SEÑORA \*\*\*\*\* POR HABERME DESPOJADO DE MI PROPIEDAD A LA SEÑORA \*\*\*\*\* NO HA HE DEMANDADO POR QUE ME HIZO LA VENTA DEACUERDO A LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES Y AQUI LOS QUE ESTAN COMETIENDO EL DELITO SON LOS SEÑORES MENCIONADOS POR HABERSE METIDO ILEGALMENTE A MI TERRENO, 14.- QUE USTED SABE QUE A LA COMPRA VENTA CELEBRADA FECHA DEL 31 DE ENERO DEL AÑO 2015 CON EL APODERADO DE LA C. \*\*\*\*\* , EL C. \*\*\*\*\* Y LOS SUSCRITOS, LOS CONVIERTE EN**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE  
\*\*\*\*\* DE LA COLONIA  
\*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS R.- NO LE  
REPITO DESCONOZCO A LOS SEÑORES Y AL APODERADO  
CUANDO YO HICE MI TRAMITE DE COMPRA, SOLO EXISTIA COMO  
DUEÑA LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y QUIEN ME VENDIO, DESCONOZCO A  
LAS OTRAS PERSONAS, Y LO QUE MANIFIESTAN EN LA  
PREGUNTA, 15.- QUE USTED SABE QUE LOS INMUEBLES SE  
ADQUIEREN POR EL TRANSCURRIR DEL TIEMPO DE CINCO AÑOS  
CUANDO SON POSEIDOS DE BUENA FE R.- NO, PERO YO SOY  
PROPIETARIA DEL TERRENO DESDE EL 27 DE NOVIEMBRE DEL  
2017 QUE FUE CUANDO COMPRE Y EN ESOS TRES AÑOS HE SIDO  
YO LA QUE LE HA DADO MANTENIMIENTO, LIMPIEZA, Y DESDE  
ENTONCES YO TENGO 4 AÑO SIENDO PROPIETARIA DE MI  
TERRENO, 16.- QUE USTED SABE QUE LOS C.  
\*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* ADQUIRIERON EL  
PREDIO UBICADO EN \*\*\*\*\* , DE LA COLONIA  
\*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS DE BUENA FE  
R.- NO, ELLOS JAMAS EXITIERON EN LOS DOCUMENTOS DE LA  
COMPRAVENTA SOLO EL NOMBRE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\*  
COMO DUEÑA, Y QUE ME VENDIO A MI Y EN REGISTRO PUBLICO Y  
CATASTRO SOLO EXISTIA ELLA Y POSTERIORMENTE YO, 17.- QUE  
USTED SABE QUE ESTAN POSEYENDO LOS C.  
\*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* EL PREDIO  
UBICADO EN \*\*\*\*\* , DE LA COLONIA  
\*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS DE BUENA FE  
R.- NO, LE REPITO EN NOVIEMBRE DEL 2020 ESAS PERSONAS ME  
DESPOJARON DEL TERRENO Y EN SUS DECLARACIONES  
MIENTEN DICHIENDO, PRIMERO QUE VIVIAND AHI, SEGUNDO QUE  
ERA UN TALLER, CUANDO ESOS ES FALSO, POR QUE CUANDO YO  
OMPRE EL TERRENO, ESTABA COMPLETO EN ABANDONO, LA  
PEQUEÑA CONSTRUCCIÓN ESTABA INSERVIBLE, ESTABA LLENO  
DE MONTE, DE BASURA, Y CUANDO COMPRE JAMAS HUBO,  
INDICIOS DE QUE EXISTIERA UN TALLER EN UN MOMENTO, COMO  
TODO MUNDO SABE, UN TALLER ES SUCIO, HAY ACEITE, Y JAMAS  
HUBO ALGO DE ESOS DESDE EL MOMENTO QUE YO COMPRE, 18.-  
QUE USTED SABE QUE LA ADQUISICION Y POSECIÓN QUE TIENEN  
DEL PREDIO SON DE BUENA FE R.- NO, COMO LE REPITO ME

**DESPOJARON SE METIERON DE MANERA ILEGAL, 19.- QUE USTED RECONOCE, QUE LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* HAN EJERCIDO ACTOS DE POSESIÓN EN CARACTER DE PROPIETARIOS DESDE EL DIA 31 DE ENERO DEL AÑO 2015 R.- NO, ES MENTIRA DESDE EL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017 QUE YO COMPRE ELLOS JAMAS EXISTIERON EN EL TERRENO POR QUE ERA YO LA QUE ESTUVO EN CONSTANTE VISITANDOLO, LIMPIANDOLO, FUERON TRES AÑO HASTA QUE SE METIERON DE MANERA ILEGAL Y JAMAS ESTUVIERON VIVIENDO AHI, ES ALGO ILOGICO QUE ELLOS DIGAN ESO YO ESTUVE LLENDO A LIMPIARLO CON PERSONAS QUE ME AYUDABAN, RECOGIA MIS RECIBOS DE AGUA MES A MES Y ES ILOGICO QUE ELLOS MANIFIESTES ESO, QUE EN ESOS TRES AÑOS NUNCA SE HAYAN DADO CUENTA QUE EXISTIA E IBA AL TERRENO, 20.- QUE USTED SABE QUE LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* HAN REALIZADO MEJORAS AL INMUEBLE UBICADO EN C\*\*\*\*\* , DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS R.- SI, PERO A PARTIR DE NOVIEMBRE DEL 2020, QUE SE METIERON ILEGALMENTE PARA APARENTAR QUE VIVIAN AHI DE HECHO LAS MEJORAS SE PUEDEN VER QUE SON RECIENTES, NO DESDE EL 2015 COMO ELLOS LO DICEN, NO QUE TENGAN UNA ANTIGUEDAD DE VARIOS AÑOS, 21.- QUE USTED SABE QUE LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* HAN REALIZADO LABORES DE MANTENIMIENTO AL INMUEBLE UBICADO EN C\*\*\*\*\* , DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS R- SI, LE REPITO DESDE EL DIA EN QUE SE METIERON Y ME DESPOJARON ESE DIA QUE YO FUI AL TERRENO QUE ESTABA ADENTRO, ESTABAN HACIENDO MEJORAS CAMBIANDO LA MALLA QUE YO HABIA PUESTO Y HACIENDO UNA MUFA Y HACIENDOLE MEJORA A LA PEQUEÑA CONSTRUCCION QUE HABIA AHI, PARA APARENTAR QUE SEGUN ESTUVIERON VIVIENDO AHI EN EL 2015, CUANDO ESO ES FALSO, 22.- QUE USTED SABE QUE TODAS LAS LABORES DE MANTENIMIENTO EN DICHO INMUBLE UBICADO EN EN C\*\*\*\*\* , DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS LAS HAN REALIZADO EN CARACTER DE PROPITARIOS R.- NO, EN**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

**CARACTER DE PORPIETARIOS NO, POR QUE YO SOY LA UNICA PROPIETARIA Y LO DEMUESTRO CON MIS DOCUMENTOS OFICIALES.**-----

--- En este mismo acto se procede al desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo de la C. \*\*\*\*\* quien ya tiene otorgada en autos sus generales; por lo que el suscrito Licenciado **LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA**, Secretario de Acuerdos del Juzgado Quinto Civil, doy cuenta a la Juez, del sobre que dice contener interrogatorio, al tenor del cual se interrogará a la declarante, dando fe que el mismo no presenta huella alguna de raspadura o enmendadura así como violación alguna, por lo que el mismo una vez en poder de la Titular del Juzgado y procediendo a su apertura se encontró en su interior un pliego que contiene (24) veinticuatro preguntas, siendo calificadas (21) veintiuno de legales , conforme a lo establecido por el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

----- Acto seguido se procede al desahogo del interrogatorio: 1.- DESDE CUANDO SABE USTED QUE LOS SUSCRITOS \*\*\*\*\* SON LEGITOSMO POSEEDORES DEL INMUEBLE SIGUIENTE: A) EL INMUEBLE UBICADO EN C\*\*\*\*\* , COLONIA \*\*\*\*\* , DE TAMPICO TAMAULIPAS, IDENTIFICADO COMO LOTE \*\*\*\*\*ON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORESTE EN 8.00 METROS CON \*\*\*\*\* , AL SURESTE EN 20.00 METROS CON \*\*\*\*\* , AL SUROESTE EN 8.00 METROS CON \*\*\*\*\* Y AL NOROESTE EN 20.00 METROS CON \*\*\*\*\* SE ENCUENTRA ACTUALMENTE CONTROLADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL \*\*\*\*\*-R.- ELLOS NO SON PROPIETARIOS CUANDO YO COMPRE EL TERRENO ESTABA A NOMBRE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* , SE HICIERON LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES PARA LA VENTA VERIFICANDOSE EN CATASTRO Y REGISTRO PUBLICO Y ACTUALMENTE LA DEUÑA SOY YO POR LA COMPRA QUE LE REALICE A LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y LO DEMUESTRO CON LOS DOCUMENTOS QUE HE OFRECIDO OFICIALES, 2.- DESDE CUANDO SABE, QUE DICHA POSESION DEL INMUEBLE MENCIONADO, LA HAN TENIDO LOS SUSCRITOS R.- EN NOVIEMBRE DEL 2020, ELLOS SE METIERON DE MANERA ILEGAL

**Y DESPOJANDOME DEL TERRENO Y NUNCA FIGURARON EN LOS DOCUMENTOS NI ELLOS NI EL APODERADO, ASI QUE LOS DESCONOZCO Y SOLO CONOSCO COMO ANTERIOR DUEÑO A LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y DESDE EL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017 HE SIDO YO LA DUEÑA, 3.- DESDE CUANDO SABE, QUE DICHA POSESIÓN DEL INMUEBLE MENCIONADO, HA SIDO PACIFICA.- R.- NO SE, ELLOS NUNCA HAN SIDO PROPIETARIOS DEL TERRENO, POR QUE NO EXISTEN ANTE EL REGISTRO PUBLICO, 7.- DESDE CUANDO SABE, QUE DICHA POSESION DEL INMUEBLE MENCIONADO, HA SIDO PUBLICA R.- YO REALICE MI COMPRA EL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017 Y DESDE ESE MOMENTO HA SIDO DE MI PROPIEDAD, 8.- DESDE CUANDO USTED SABE, QUE DICHA POSESIÓN DEL INMUEBLE MENCIONADO, HA SIDO EN CONCEPTO DE PROPIETARIOS R.- A PARTIR DEL 27 DE NOVIEMBRE DEL 2017 YO COMPRE LA PROPIEDAD Y DESDE ESE MOMENTO HA SIDO MIA Y EXISTEN LOS DOCUMENTOS OFICIALES QUE LO AVALAN, 9.- R.- NO ESTABA ENTERADA DE NINGUNA COMPRAVENTA, POR QUE REPITO ELLOS NUNCA FIGURARON EN LOS DOCUMENTOS DE REGISTRO POR LO TANTO DESCONOZCO A LO QUE LOS SEÑORES DICEN Y LO UNICO OFICIAL ES LA COMPRAVENTA DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* HACIA MI, 10.- LE EXPLICO SU ASESOR JURIDICO QUE EN TAMAULIPAS LOS INMUEBLES SE ADQUIEREN EN CINCO AÑOS CUANDO SON POSEIDOS DE BUENA FE R.- NO, PERO LOS SEÑORES NO TIENEN 5 AÑOS COMO DICEN POR QUE DE MANERA OFICIAL YO DEMUESTRO QUE EN EL 2017 COMPRE DE MANERA LEGAL, ENTOCES PARA ELLOS NO EXISTEN LOS 5 AÑOS POR QUE NUNCA HAN SIDO DUEÑOS DEL TERRENO Y EN DOCUMENTOS SE DEMUESTRA QUE HE SIDO YO Y LA MENTIRA QUE ELLOS ESTAN PRESENTANDO DESDE EL 2015 PUES NO TIENE RAZON POR QUE DEL 2017 A NOVIEMBRE 2020 QUE FUE CUANDO ME DESPOJARON, ELLOS NUNCA FIGURARON EN EL TERRENO Y ES ILOGICO QUE ELLOS DIGAN QUE VIVIERON AHI CUANDO ERA YO Y PERSONA QUE ME ACOMPAÑABAN A LIMPIARLO Y NUNCA APARECIERON, EL SOLAR ESTABA EN COMPLETO ABANDONO, LA CASITA ERA INSERVIBLE NADIE PODIA VIVIR EN ESAS CONDICIONES, Y UNA PRUEBA DE QUE ELLOS NUNCA VIVIERON AHI ES QUE EL CONTRATO DE LUZ QUE ELLOS HACEN FUE POSTERIOR A LA FECHA QUE ME**



**DESPOJARON DEL TERRENO ENTONCES ES MENTIRA LOS HECHOS QUE ELLOS MENCIONA, Y AUN COMO TAMBIEN ES ILOGICO QUE SEGUN ELLOS DICEN Y QUE ES FALSO DE QUE VIVIERON POR QUE NUNCA SE DIERON CUENTA QUE EL RECIBO DE AGUA ESTABA A MI NOMBRE COMO ACTUAL DUEÑA, 11.- DESDE QUE FECHA USTED SABE QUE LOS CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* HAN EJERCIDO ACTOS DE POSESION EN CARACTER DE PROPIETARIOS EN EL INMUEBLE EN LITIGIO R.- DESCONOZCO, ELLOS NO SON PROPIETARIOS ME DESPOJARON Y ESTAN DENTRO DE MANERA ILEGAL DESDE NOVIEMBRE DEL 2020, PERO REPITO ELLOS NO SON LOS DUEÑOS, 14.- QUE DIGA USTED SI ESUVO DE ACUERDO CON LA C. \*\*\*\*\* PARA SIMULAR LA OPERACIÓN DE COMPRA VENTA EFECTUADO EN EL AÑO 2017 SORE EL PREDIO MATERIA DE ESTE LITIGIO R.- NUNCA ESTUVIMOS DE ACUERDO EN NADA DE LO QUE SE PREGUNTA LA COMPRAVENTA SE HIZO DE MANERA LEGAL DEL TERRENO MENCIONADO, YO A LA SEÑORA LA CONOCI EL DIA DE LA COMPRAVENTA Y NO TENGO NINGUNA OTRA RELACION CON ELLA, 16.- DIGA USTED SI ANTES DE DEMANDAR A LOS SUSCRITOS FUE A LA NOTARIA NUMERO \*A CARGO DEL LIC. \*\*\*\*\* A VERIFICAR EL PODER QUE \*\*\*\*\* OTORGO EL SR. \*\*\*\*\* R.- NO SABIA DE LA EXISTENCIA DE ESE DISQUE PODER, EL DIA QUE YO FUI A DEMANDAR A LA SEÑORA \*\*\*\*\* FUE EL DIA QUE SE METIERON ILEGALMENTE A MI PROPIEDAD Y ESE DIA QUE LOS VI DENTRO EL SEÑOR DE MANERA IRONICA ME DIJO QUE FUERA A DEMANDARLOS Y ME MINTIO CUANDO DICENDO QUE EL TENIA ESCRITURAS CUANDO ESO ERA FALSO Y NO ME DEJO YA ENTRAR A MI PROPIEDAD, 17.- QUE EXPLIQUE USTED A ESTE TRIBUNAL EL MOTIVO POR EL CUAL LA TOMA DE AGUA QUE CONTRATO CON COMAPA SE ENCUENTRA ENTERRADA EN EL SUELO DEL TERRENO EN LITIGIO, SIN ESTAR A LA VISTA DE TODOS R.- YO QUE ESTE ENTERADA LAS TOMAS SON ENTERRADAS POR PARTE DE COMAPA, NO ENTIENDO LA LOGICA DE LA PREGUNTA PERO COMAPA ES EL QUE S ENCARGA DE ESO, YO DESCONOZCO DE ESO, Y YO CON COMAPA SOLO FUI A SUS OFICINAS CON MIS ESCRITURA Y LOS DOCUMENTOS QUE EXPIDE EL REGISTRO PUBLICO PARA HACER EL CAMBIO DE**

PROPIETARIO DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* A MI NOMBRE CUANDO YO COMPRE ESA TOMA YA EXISTIA Y EN LA ESCRITURAS CLARO DICE QUE EL TERRENO CUENTA CON LOS SERVICIOS DE DRENAJE Y AGUA POTABLE, 18.- EXPLIQUE USTED POR QUE SE ESCONDIO DICHA TOMA DEL AGUA R= DESCONOZCO LE REPITO ESO LO REALIZA COMAPA, YO SOLO HICE EL CAMBIO DE PROPITARIO Y ESA TOMA YA EXISTIA Y EN LA ESCRITURAS QUE SE ME DIERON SE MENCIONA QUE CUENTA CON AGUA POTABLE Y DRENAJE, 19.- EXPLIQUE USTED, POR QUE INTRODUIJO FURTIVAMENTE LA TOMA DE AGUA QUE CONTRATO CON COMAPA Y QUE SE UBICA EN EL TERRENO EN LITIGIO R.- YO NO INTRUDUJE NADA, REPITO ESA TOMA YA EXITIA EN EL TERRENO Y ESTABA ANOMBRE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* QUIEN ERA DUEÑA Y EN EL MOMENTO QUE YO LE COMPRE Y SALIERON LAS ESCRITURAS A MI NOMBRE SOLO FUI A COMAPA A CAMBIAR DE PROPIETARIA Y PARA QUE LOS RECIBOS DE AGUA YA SALIERAN A MI NOMBRE, Y DESCONOZCO LA TOMA QUE DICEN, ES ALGO QUE PONE COMAPA NO YO, 20.- QUE DIGA USTED POR QUE MOTIVO NO HA REQUERIDO A LA C. \*\*\*\*\* ACLARE POR QUE VENDIO EL MISMO PREDIO DOS VECES R.- PARA MI NO VENDIO DOS VECES, SOLO ME VENDIO A MI CUANDO SE HACE EL PROCESO DE LA COMPRA, LA NOTARIA SE ENCARGA DE VERIFICAR QUE TODO SE ENCUENTRE LEGAL Y QUE LA PROPIEDAS SE ENCUENTRE LIBRE DE GRAVAMEN, Y HASTA AHORITA NO SE HA COMPRBADO QUE SE HAYA VENDIDO DOS VECES ENTONCES PARA MI ME VENDIO DE MANERA LEGAL Y LOS QUE ESTAN COMENTIENDO EL DELITO SON LA SEÑORA \*\*\*\*\* Y ME DESPOJARON LA PROPIEDAD QUE YO ADQUIRI, 21.- QUE DIGA QUE FUE LO QUE LE DIJO LA C. \*\*\*\*\* AL MOMENTO DE VENDERLE EL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO R.- PUES SOLO REALIZAMOS LA COMPRAVENTA DEL TERRENO, 23.- DIGA DE QUE FORMA CONOCIDO A LA C. \*\*\*\*\* R.- EL DIA QUE SE HIZO LA COMPRAVENTA, QUE REALIZAMOS LA FIRMA YO HA ELLA NO LA HABIA CONOCIDO Y SOLO LA CONOZCO POR ESO, Y ESA RAZON, 24.- DIGA SI USTED TIENE FAMILIARES QUE TRABAJEN EN LA COMAPA R.- NO, 26.- DIGA SI LA C. \*\*\*\*\* ES FAMILIAR DE USTED R.- NO, 27.- QUE DIGA COMO SE ENTERO DE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

QUE LA C. \*\*\*\*\* VENDIA EL PREDIO UBICADO EN  
 C\*\*\*\*\* DE LA COLONIA  
 \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS R.- EL  
**TERRENO LO VI POR MEDIO DE REDES SOCIALES LO  
 PUBLICADABA LA GENTE DE BIENES RAICES SRA. LUISA RAZO,  
 YO ME PUSE EN CONTACTO CON ELLA Y POSTERIORMENTE  
 DESPUES DE QUE TODO ESTUVIERA LEGAL Y QUE LA NOTARIA  
 CONSTATARA ESO, SE REALIZO LA FIRMA DE LA COMPRAVENTA  
 CON LA SR. \*\*\*\*\* , EN LA NOTARIA PUBLICA  
 NÚMERO \*\*.**<sup>4</sup>

--- En su **tercer disenso**, la parte recurrente alega que fue indebida la valoración de la prueba testimonial ofertada y desahogada como de su intención a cargo de \*\*\*\*\* , ya que aunque de su contenido se tuvo por demostrado que refirieron que saben que los reconventores son los propietarios del bien inmueble controvertido y que conocen dicho inmueble, la A quo omitió señalar que con esta prueba se acredita también que los oferentes de la prueba ejercían actos como propietarios del inmueble, como limpieza, usarlo como taller mecánico, actos que se realizaron como dueños, de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Empero, la juez de primer grado no obstante que dio valor a los testigos de que se trata, al entrar al estudio de la reconvenición no tomó en cuenta sus testimonios, pues al respecto dijo que aunque se le otorgó valor a la prueba, la misma no aporta beneficio a la parte oferente porque de su desahogo solo se obtiene que los testigos señalaron conocer a su presentante y el bien inmueble materia del juicio del que saben que éste es su propietario, pero no manifestaron la fecha exacta en que se convirtió en propietario, además de que ninguna

<sup>4</sup> La transcripción es literal tomada del expediente electrónico, por lo cual incluye los errores tanto ortográficos como léxicos y de sintaxis tal como aparecen en el mismo.

pregunta se les formuló respecto de los elementos de la posesión; cuando lo adecuado era, dice la parte apelante, que dicha prueba testimonial se valorara en forma conjunta con las documentales que allegó al juicio, esto es, con el contrato de compraventa basal y con el poder con el cual se ostentó el apoderado de la propietaria del bien inmueble materia del contrato de compraventa, porque en su conjunto dichos medios de prueba otorgan la certeza de que tiene la posesión de buena fe, continua, pacífica, pública y como propietarios.-----

--- Es fundado el agravio en estudio.-----

--- Al respecto, cabe anotar que la prueba testimonial ofrecida por la parte apelante, se valoró de la siguiente manera: -----

*“ - - TESTIMONIAL, desahogada en fecha dieciséis de Noviembre de dos mil veintiuno, a cargo de los testigos los CC. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
conforme a las tachas de ley, preguntas de idoneidad, interrogatorio directo y repreguntas formuladas y calificadas de legales. Probanza que por cuanto hace al testimonio del C. \*\*\*\*\*  
no es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 362, 363, 366, 371 fracción X, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no es de concederle valor probatorio en virtud de no haberle exigido al testigo la razón fundada de su dicho ni contenerla implícita en las respuesta dadas al interrogatorio formulado.- Por lo cual al no merecer valor dicho testimonio no se determina sobre el incidente de tachas hecho valer en su contra.- Por cuanto hace al testimonio de los CC.*

*\*\*\*\*\*  
la parte actora principal interpone incidente de tachas en fecha dieciocho de Noviembre del año en curso, admitiéndose a tramite en fecha diecinueve de Noviembre de dos mil veintiuno, con vista a la contraria.- Por lo que analizado como corresponde el incidente, quién esto juzga y conoce lo estima improcedente, ya que del testimonio rendido no se desprende parcialidad en el testimonio, interés personal o falsedad, sin*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

que las respuestas sean ambiguas, ni manifestaron tener actualmente relación laboral con sus presentantes.- Por lo cual el incidente resulta improcedente.- En dicho sentido al testimonio rendido por los CC.

\*\*\*\*\*  
,  
se le valora en términos de lo dispuesto por los artículos 366, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al ser el testimonio claro siendo coincidentes en el hecho de conocer a sus presentantes, conocer el inmueble en litigio, manifestando que es el propietario de dicho inmueble su presentante, ya que lo conocieron el primer testigo a principios de 2015 y los otros dos testigos a principios de 2016, dando los testigos razón fundada de su dicho.<sup>5</sup>

--- La prueba de testigos a cargo de

\*\*\*\*\*

se ofertó, de acuerdo a su ofrecimiento (foja 323 del expediente), como testimonial dos, que correría a cargo de tres personas, y su objeto era para acreditar la posesión en calidad de propietarios, continúa, pacífica, pública y de buena fe que los oferentes de la prueba aducen tener respecto del bien raíz controvertido, para lo cual formularon las preguntas que estimaron oportunas, cuyo desahogo se verificó el dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), por medio de la plataforma virtual zoom, y de su vídeo grabación que en disco compacto se remitió a esta Alzada, se obtiene que a las preguntas directas y repreguntas formuladas los testigos respondieron:

-----  
--- EL TESTIGO \*\*\*\*\*.

**"1.- SI CONOCE A LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*"**

**R: SI LOS CONOZCO**

**REPREGUNTAS:**

a) Por qué conoce a los C.C.

\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

5 La transcripción es literal tomada del expediente electrónico, por lo cual incluye los errores tanto ortográficos como léxicos y de sintaxis tal como aparecen en el mismo.

R: Porque a principios de 2015 yo le chapoleaba el terreno al señor y le cuidaba el terreno.

b) Desde cuando los conoce.

R: A principios de 2015.

d) De qué manera conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Lo conocí porque a principios de 2015, este a tres casas de mi casa él tenía el terreno, entonces yo pasaba y le preguntaba si podía chapolear el terreno y él me autorizó.

e) Cuántas veces ha visto a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Solo cuando trabajaba ahí.

f) Cuando fue la última vez que se encontró con los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: El día de hoy.

g) En qué lugar conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: En la calle \*\*\*\*\*.

**2.- DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS.**

R: SI

REPREGUNTAS:

a) Porque conoce el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: Porque yo vivo a tres casas

b) A estado usted en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: Sí

c) Habita usted el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: No

**3.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE DE REFERENCIA.**

R: EL SEÑOR \*\*\*\*\*

REPREGUNTAS:

a) Por qué sabe quién es el propietario?



R: Porque él me dejó que chapoleara el terreno

b) Ha tenido documentos en su poder que acrediten que los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*, son los propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

b) No

c) Como le consta la autenticidad del hecho que los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*, sean los propietarios del inmueble ubicado \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: No, solamente porque yo le cuidaba el terreno

**4.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE DESDE QUE FECHA EL PROPIETARIO DE DICHO INMUEBLE, TIENE LA POSESIÓN DEL MISMO.**

R: SOLAMENTE SE QUE YO EMPECÉ A TRABAJAR A PRINCIPIOS DE 2015.

REPREGUNTAS

a) Por qué sabe desde que fecha los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* son propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS quién es el propietario?

R: Porque yo vivía a tres casas y los veía que pasaban y le echaba la mano a chapolear.

b) Usted estuvo presente cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: NO

c) Usted fue testigo cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: NO

d) Usted firmo como testigo la escritura de compra venta del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: NO

e) Usted sabe quién le vendió la propiedad ubicada en el domicilio  
\*\*\*\*\* DE LA  
\*\*\*\*\* TAMAULIPAS a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: NO

**5.- DIRÁ EL TESTIGO, LA RAZÓN DE SU DICHO.**

Bueno porque yo a principios de 2015 le chapoleaba el terreno, le cuidaba el terreno porque tenía taxis adentro y su esposa llevaba comida para los trabajadores.”

--- EL TESTIGO \*\*\*\*\*: -----

**“1.- SI CONOCE A LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.**

R: SI, SI LOS CONOZCO

**REPREGUNTAS:**

a) Por qué conoce a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Porque a principios de 2016 yo le rentaba un taxi al señor \*\*\*\*\* y así lo conocí y a su esposa

b) Desde cuando los conoce.

R: A principios de 2016

d) De qué manera conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Como le comenté yo le rentaba un taxi al señor \*\*\*\*\* y ahí conocí a su esposa a la señora \*\*\*\*\*

e) Cuántas veces ha visto a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Como le comenté fue a principios de 2016 cuando los conocí porque ellos me rentaban un taxi.

f) Cuando fue la última vez que se encontró con los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Cuando vine aquí al Juzgado.

g) En qué lugar conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Al señor lo conocí allá en su domicilio en la calle \*\*\*\*\*

**2.- DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS.**

R: SI, SI LO CONOZCO



**REPREGUNTAS:**

a) *Porque conoce el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?*

*R: Porque como le comenté este yo le rentaba un taxi al señor \*\*\*\*\* y en ese domicilio este ahí hacíamos este mecánica hacíamos talacha al carro que yo les rentaba es por eso que yo los conocí y es por eso que yo conozco el inmueble.*

b) *A estado usted en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?*

*R: Sí, si he estado en ese lugar porque como le comente ahí hacíamos mecánica a los carros que rentaba*

c) *Habita usted el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?*

*R: No yo no lo habito.*

**3.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE DE REFERENCIA.**

*R: SE QUE ES EL SEÑOR \*\*\*\*\* Y SU ESPOSA \*\*\*\*\**

**REPREGUNTAS:**

a) *Por qué sabe quién es el propietario?*

*R: Porque ellos me lo manifestaron de que ellos habían comprado*

b) *Ha tenido documentos en su poder que acrediten que los C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , son los propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?*

*R: No*

c) *Como le consta la autenticidad del hecho que los C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sean los propietarios del inmueble ubicado \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?*

*R: Porque como le comenté en ese lugar ahí hacíamos mecánica al carro al taxi que yo le rentaba al señor \*\*\*\*\* y pues él disponía de esa propiedad o sea que él hacía mejoras limpiaba y todo eso por eso me consta de que él es el propietario.*

**4.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE DESDE QUE FECHA EL PROPIETARIO DE DICHO INMUEBLE, TIENE LA POSESIÓN DEL MISMO.**

*R: Yo al señor \*\*\*\*\* lo conocí a principios de 2016 y pues por comentarios de él y de la señora \*\*\*\*, la fecha exacta ... no la sé.*

REPREGUNTAS

a) Por qué sabe desde que fecha los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* son propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS quién es el propietario?

R: Como le comente yo a los señores los conocí a principios de 2016 porque yo les rentaba el taxi y pues ellos me habían comentado de la propiedad.

b) Usted estuvo presente cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: No

c) Usted fue testigo cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: No

d) Usted firmo como testigo la escritura de compra venta del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: No

e) Usted sabe quién le vendió la propiedad ubicada en el domicilio \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS a los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*

R: No, no se quien le vendió.

5.- DIRÁ EL TESTIGO, LA RAZÓN DE SU DICHO.

R: Porque me consta lo que he manifestado, porque es cierto y como le comenté este al señor lo conocí a principios del 2006, él tenía taxis y yo le renté uno y entonces fue en donde conocí al señor \*\*\*\*\* y su esposa la señora \*\*\*\*\* y la propiedad la conozco porque ahí iba cuando se le hacía mecánica llámese cambio de aceite, balatas, etc, etc, todo eso era ahí en esa propiedad y ahí fue donde veía a los señores.”

--- EL TESTIGO \*\*\*\*\*: -----



**"1.- SI CONOCE A LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*"**

**R: SI**

**REPREGUNTAS:**

a) Por qué conoce a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: El señor \*\*\*\*\* es taxista.

b) Desde cuando los conoce.

R: Desde el año 2016, principios.

d) De qué manera conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Porque fui a su domicilio.

e) Cuántas veces ha visto a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: De cada en cuando.

f) Cuando fue la última vez que se encontró con los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: A pues ya tiene rato, unos tres años.

g) En qué lugar conoció a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: Ahí en el lugar donde él tenía el lugar para los taxis, ahí hacíamos talacha.

**2.- DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* DE LA COLONIA \*\*\*\*\* EN TAMPICO, TAMAULIPAS.**

**R: SI**

**REPREGUNTAS:**

a) Porque conoce el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: Yo llevaba el taxi.

b) A estado usted en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: En ese tiempo cuando tenía el taxi.

c) Habita usted el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: sí

**3.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE DE REFERENCIA.**

R: El Señor \*\*\*\*\*

REPREGUNTAS:

a) Por qué sabe quién es el propietario?

R: Él me lo comentó.

b) Ha tenido documentos en su poder que acrediten que los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , son los propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: No

c) Como le consta la autenticidad del hecho que los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , sean los propietarios del inmueble ubicado \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: Porque ahí los veía.

**4.- DIGA EL TESTIGO, SI SABE DESDE QUE FECHA EL PROPIETARIO DE DICHO INMUEBLE, TIENE LA POSESIÓN DEL MISMO.**

R: 2016, DESDE PRINCIPIOS DE 2016

REPREGUNTAS

a) Por qué sabe desde que fecha los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* son propietarios del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS quién es el propietario?

R: Ahí los veía en ese domicilio.

b) Usted estuvo presente cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: No

c) Usted fue testigo cuando los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , compraron el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS?

R: No

d) Usted firmo como testigo la escritura de compra venta del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* DE LA \*\*\*\*\* TAMAULIPAS

R: No



e) *Usted sabe quién le vendió la propiedad ubicada en el domicilio*  
\*\*\*\*\* DE LA  
\*\*\*\*\* TAMAULIPAS a los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R: No

**5.- DIRÁ EL TESTIGO, LA RAZÓN DE SU DICHO.**

R: *Yo ahí llevaba mi taxi, ahí echábamos talacha, pero ya ahorita no.*

--- Como puede advertirse del contenido íntegro de las declaraciones de los testigos de que se trata, son coincidentes en sus manifestaciones relativas a que conocen a quien los presenta como testigos, en conocer el bien inmueble sobre el que versa la contienda, en que el mismo es propiedad de los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el testigo \*\*\*\*\* , refirió que su presentante posee el inmueble desde principios del dos mil quince, en tanto que los otros dos testigos refieren que a principios de dos mil dieciséis, y aunque manifestaron que saben que sus presentantes son los propietarios porque ellos les comentaron, cierto es también que de sus declaraciones se advierte que han estado presentes en el lugar y visto los actos de posesión que en carácter de propietarios realizan en el bien raíz controvertido, esto al proporcionar la razón de su dicho; por lo que que sus testimonios se estiman aptos para generar la convicción de que los testigos fueron contestes en lo concerniente a los actos de posesión, que en carácter de propietarios han venido realizando los reconventores desde principios de dos mil quince.-----

--- En el **agravio cuarto**, la parte apelante refiere que le irroga perjuicio que se haya negado valor probatorio al dicho del testigo \*\*\*\*\* , bajo el argumento de que no se le formuló pregunta sobre la razón de su dicho, lo cual, alega, es inexacto dado que del interrogatorio que se allegó para tal fin, la pregunta 10 es referente a que el testigo proporcione la

razón de su dicho, y sin embargo en la diligencia que tuvo por objeto el desahogo de dicha prueba, la cual fue virtual por medio de la plataforma zoom, no se les abrió la liga para conectarse, y fue el propio tribunal, por conducto del oficinista respectivo, quien omitió formular al testigo la pregunta 10, que es precisamente la relativa a la razón de su dicho, sin saber si esto fue porque se desechó la pregunta, o fue calificada de ilegal o simplemente se omitió realizarla por negligencia o mala fe. Todo lo cual, dice la parte apelante, le irroga perjuicio por la trascendencia de la prueba testimonial de mérito, pues a través del testigo \*\*\*\*\* , se trataba de demostrar que la compraventa base de la acción fue efectuada el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince, y que el testigo compareció a dicha compraventa como vendedor, en carácter de apoderado de \*\*\*\*\* , quien le otorgó el poder correspondiente ante el notario público número \*-----

--- El agravio en análisis se considera fundado.-----

--- Del contenido de la sentencia impugnada, se puede apreciar que en efecto al testimonio rendido por \*\*\*\*\* , se le negó valor probatorio, al estimar la A quo: “ *Probanza que por cuanto hace al testimonio del C. \*\*\*\*\* , no es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 362, 363, 366, 371 fracción X, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no es de concederle valor probatorio en virtud de no haberle exigido al testigo la razón fundada de su dicho ni contenerla implícita en las respuesta dadas al interrogatorio formulado.- Por lo cual al no merecer valor dicho testimonio no se determina sobre el incidente de tachas hecho valer en su contra.*”-----

--- Sin embargo, como aduce la parte promovente del recurso, cuando ofreció la prueba de mérito, esto mediante su promoción de veinte (20) de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

octubre de dos mil veintiuno (2021), consultable a fojas de la 316 a la 329, formuló las preguntas sobre las cuales debía versar el desahogo de dicha testimonial, y la marcada con el numeral 10, efectivamente es relativa a que proporcione el testigo la razón de su dicho; de ahí que, si dicha pregunta no se formuló al testigo en la diligencia respectiva, como así se advierte del desahogo de dicho medio de prueba que en formato de disco compacto se allegó a los autos, entonces, tal cuestión no es atribuible al oferente de la prueba, ni una razón válida para negar valor al dicho del testigo, por lo que, se procede al estudio de la prueba para verificar si es de concederle valor probatorio al tenor de lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Así tenemos que el testigo de que se trata el C. \*\*\*\*\* , contestó el interrogatorio directo y sus repreguntas de la siguiente manera:

**"1.- SI CONOCE A LOS C. C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\***

*R.- Los conozco nomás cuando les vendí el terreno, sí cuando tuve tratos con ellos.*

a) *Por que conoce a los C.C. \*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\**

*R.- A por medio de un amigo es hermano de él es amigo mío y por el lo conocí y a la esposa de \*\*\*\*\* también.*

b) *Desde cuando los conoce.*

*R.- Que será pues no pues ya tiene rato, bueno conozco al hermano de él ya tiene rato y a él cuando le vendí el terreno.*

d) *De qué manera conoció a los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\**

*R.- Por medio del hermano de él y ya conocí a \*\*\*\*\* y a la esposa.*

e) *Cuántas veces ha visto a los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\**

R.- Cuántas veces, pues la verdad casi no los veo, o sea tiene mucho como le dijera si osea el no trabaja como trailerero casi no lo veo y al sí porque es \*\*\*\*\* el hermano de él.

f) Cuando fue la última vez que se encontró con los C.C.  
\*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R.- A \*\*\*\*\* bueno hoy en la mañana que tenía una cita aquí, aquí donde estamos.

g) En qué lugar conoció a los C.C. \*\*\*\*\*Y\*\*\*\*\*

R.- En qué lugar, pues ahí por donde vivimos osea ahí lo tengo de vecino y al hermano de él vive a una cuadra el hermano de él de \*\*\*\*\*.

**2.- SI CONOCE A LA SRA. \*\*\*\*\*.**

R. SI

a) Por qué conoce a la C. \*\*\*\*\*

R.- Bueno es que yo le vendí un terreno y ahí la conocí.

b) Desde cuando la conoce.

R.- Eh pues que será, como 2013 será más o menos.

d) De qué manera conoció a la C. \*\*\*\*\*

R.- Es que el hermando de ella trabaja en ... y por medio del hermano de ella la conocía ella.

e) Cuántas veces ha visto a la C. \*\*\*\*\*

R.- Últimamente no la he visto.

f) Cuando fue la última vez que se encontró con la C.  
\*\*\*\*\*

R.- Que será 2014 más o menos.

g) En qué lugar conoció a la C. \*\*\*\*\*

R.- Nomás cuando vendió el terreno.

**3.- SI DICE QUE CONOCE A LA SRA. \*\*\*\*\* , DIRA EL TESTIGO POR QUE LA CONOCE.**

R.- A \*\*\*\*\* SI.

a) Por qué conoce a la C. \*\*\*\*\*

R.- Por que la conozco porque le vendí el terreno.

b) Desde cuando la conoce.

R.- Porque conozco a la señora \*\*\*\*\* porque me vendió un terreno ella.

d) De qué manera conoció a la C. \*\*\*\*\*

R.- Por \*\*\*\*\* que es el hermano de ella por eso la conocí a ella.

e) Cuántas veces ha visto a la C. \*\*\*\*\*

R.- Ahorita no, no la he visto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

f) Cuando fue la última vez que se encontró con la C. \*\*\*\*\*

R.- En 2014.

g) En qué lugar conoció a la C. \*\*\*\*\*

R.- En que lugar bueno ahí por donde vive la mamá de ella ahí la conocí.

**4.- DIGA EL TESTIGO, SI LA SRA. \*\*\*\*\* OTORGO A USTED, UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS ACTOS DE DOMINIO, EN FECHA 04 DE FEBRERO DEL 2014.**

R.- EL 4 DE FEBRERO SI, ESA ES LA FECHA EN QUE ME DIO UN PODER ELLA.

**5.- SI CONTESTO QUE SI, DIGA EL TESTIGO, SI DICHO PODER CON ACTO DE DOMINIO, LO FUE EN RELACION AL INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\* CALLE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*, TAMAULIPAS.

R.- SI, EN LA \*\*\*\*\*

**6.- DIGA EL TESTIGO, CUAL FUE EL MOTIVO POR EL QUE SE LE OTORGO DICHO PODER.**

R.- AH EL PODER, PARA PODER VENDER YO

**7.- DIGA EL TESTIGO, SI USTED EJERCIO DICHO PODER EN FECHA 31 DE ENERO DEL 2015, AL VENDER EL CITADO INMUEBLE A LOS SEÑORES \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*.**

R.- ASÍ ES.

a) Ante quien compareció con el poder que la C. \*\*\*\*\* , le otorgo a usted?

R.- Se lo entregue al señor \*\*\*\*\* quien iba a escriturar.

b) Quienes estaban presentes cuando usted compareció como apoderado de la C. \*\*\*\*\*

R.- Cuando la señora \*\*\*\*\* me dio el poder estaba presente el licenciado \*\*\*\*\*

c) Quien fue el notario que certifico el acto donde usted comparece como apoderado de la C. \*\*\*\*\*

R.- Bueno estaba arriba del de llano, el licenciado este no recuerdo el nombre pero estaba arriba del de llano, ahí tenía las oficinas.

**8.- DIGA EL TESTIGO, SI DICHA COMPRA VENTA SE REALIZO EN LA NOTARIA PUBLICA \*\*\*\*\* A CARGO DEL LICENCIADO \*\*\*\*\*.**

R.- ASÍ ESO FUE EN ALTAMIRA.

a) *Donde está ubicada la notaria donde usted compareció como apoderado legal de la C. \*\*\*\*\*?*

R.- *Estaba arriba del de llano, estaban las oficinas allí en el centro.*

b) *Quien le acompañó a dicha notaria?*

R.- *El licenciado \*\*\*\*\* y otras personas nomas que no los conozco.*

c) *En compañía de quien llegó a la notaria?*

R.- *Eh bueno fuimos el licenciado \*\*\*\*\* y yo.*

d) *Diga la dirección de la notaria número\*\*?*

R.- *No recuerdo.*

**9.- DIGA EL TESTIGO, SI USTED OTORGO EN FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2015, LA POSESION FISICA Y MATERIAL DEL CITADO INMUEBLE A LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.**

R.- *A SÍ FUIMOS A VERIFICAR CUANDO FUIMOS CON EL NOTARIO.*

a) *Quienes estaban presentes cuando realizó dicho acto?*

R.- *El licenciado y ellos dos, \*\*\*\*\* y la esposa.*

b) *Se llevó a cabo la certificación de dicho acto?*

R.- *Sí, osea ahí certificaron, si ahí en la notaría fue.*

c) *Donde estaba usted cuando realizó la entrega de posesión del inmueble?*

R.- *En la notaría y si les entregué allí en la \*\*\*\*\**

d) *Se firmó un documentos por la entrega de la posesión de dicho inmueble?*

R.- *No pues nomás con el poder.*

e) *Usted recibió una cantidad de dinero por dicha entrega?*

R.- *Si licenciado.*

f) *Usted entregó un recibo el pago de dicha compra?*

R.- *Pago ya no me acuerdo ... nomás recibí el dinero.*

g) *Cuanto le pagaron por la entrega de la posesión del inmueble?*

R.- *Ciento cincuenta mil, licenciado.*

**10.- DIRA EL TESTIGO, LA RAZON DE SU DICHO. No se formuló."**

--- Probanza que merece pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, toda vez que el testigo de que se trata fue parte en el contrato de compraventa sobre el que versa la controversia, razón por la cual conoce



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

por sí mismos los hechos que sobre dicho contrato se le cuestionaron, sin que de las preguntas de idoneidad formuladas se advierta el animo de favorecer a su presentante, motivo por el cual, las tachas formuladas por la actora devienen improcedentes.-----

--- Así, atento al resultado que arroja el estudio de los anteriores conceptos de agravio, los que, recapitulando, resultaron fundados en virtud de que las consideraciones que sustentan la resolución combatida atinentes a que con los medios de prueba aportados por los reconventores no se acreditó el justo título, ni la posesión del inmueble controvertido en forma pacífica, continua y pública, resultan desacertadas puesto que a consideración de quienes ahora resuelven, asiste razón a la parte recurrente en su alegato referente a la indebida valoración de los medios de prueba que aportó al juicio; todo lo cual, da lugar a que éste Tribunal de Alzada, ante la inexistencia del reenvío reasuma jurisdicción para resolver integralmente la causa.<sup>6</sup>-----

--- Es conveniente apuntar que la prescripción adquisitiva o usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.-----

--- Así, conforme a lo dispuesto por el artículo 721 del Código Civil vigente en el Estado, la usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley.-----

--- En tanto que el artículo 682 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, dispone que es poseedor de un bien corpóreo el que ejerce

<sup>6</sup> Tesis: II.2o.152 C. "ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. La improcedencia de la acción, por falta de alguno de sus elementos, puede ser estudiada por el juzgador, aun de oficio, por tratarse de una cuestión de orden público."

sobre el un poder de hecho; y el diverso 683 del mismo código sustantivo, señala que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien, el que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.-----

--- La **posesión derivada** es aquella que ejerce sobre la cosa una persona que no tiene excusa para ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión se ejerce precisamente en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta.-----

--- En cambio, la **posesión originaria** es precisamente aquella que se ostenta en concepto de dueño, mismo que implica que la persona que posee la cosa se conduce como su propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho.-----

--- Ahora bien, los artículos 694 y 697 del Código Civil vigente en el Estado, por su orden disponen: -----

**“Artículo 694. Es poseedor de buena fe:**

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

*II.- El que ignora los vicios de su título; o*

*III.- El que ignora que su título es insuficiente.*

*La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo”.*

**“Artículo 697. Es poseedor de mala fe:**

*I.- El que entra en la posesión sin título alguno para poseer;*

*II.- El que sin fundamento legal cree que lo tiene para poseer;*



*III.- El que sabe que su título es insuficiente;*

*IV.- El que sabe que título es vicioso;*

*V.- El que despoja a otro furtiva o violentamente de la posesión en que se halla, aunque el despojado no sea el propietario del bien”.*

--- Y, según lo dispuesto por el artículo 729 del Código Civil vigente en el Estado, la posesión necesaria para usucapir debe ser: -----

I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

--- Por su parte el artículo 730 y el diverso 734 del Código Civil vigente en el Estado, por su orden, señalan: -----

*“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 734. La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”*

--- De los citados artículos, conviene destacar lo que prevé la fracción I del artículo 729, referente a que **la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida y disfrutada en concepto de propietario**; sin que dicho precepto haga distinción alguna entre si la posesión es de buena o mala fe. De lo que se sigue que, para adquirir por prescripción es necesario demostrar que la posesión se adquirió y se disfruta en concepto de propietario y tal requisito comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en dichos supuestos, probar que el poseedor es el dominador de la cosa, el que

manda en ella y la disfruta para sí en sentido económico aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer, en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.-----

--- La expresión "*en concepto de propietario*" no tiene la connotación de que el poseedor deba ser legalmente el propietario y que deba tener el documento que lo acredite como tal; el poseedor debe tener la intención de convertirse en propietario y que esa intención se demuestre con la realización de una serie de hechos que lleven a la idea de todos, que su comportamiento es el de un propietario a título personal. Pero no es suficiente la intención de poseer como dueño ni la demostración de que el poseedor es el dominador de la cosa, es menester recalcar que, atento a lo que previene el artículo 729 del Código Civil, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; por lo que, el interesado está obligado a probar el acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, lo cual se traduce en la causa generadora de la posesión.-----

--- En efecto, el título suficiente para poseer se revela como la causa generadora de la posesión de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 696 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que además no debe entenderse sólo como el documento material en que se haga constar la adquisición de un bien o la transmisión de propiedad al actor, sino como lo ha interpretado la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y diversos Tribunales Colegiados de Circuito, es **el acto o hecho jurídico** que produce consecuencias de derecho que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin que ello implique que dicho acto deba invariablemente constar en documento alguno.-----

--- Sirve de orientación la tesis aislada de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXXI, página 419, del rubro y texto siguiente: -----

“POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. El “concepto de dueño”, lleva implícita la exigencia de justificar la causa generadora de la posesión, como único medio adecuado para evitar que se prive de su derecho al propietario con título inscrito, por alguien que sólo en su fuero interno se considere propietario.”

--- El concepto de propietario se refiere tanto a la posesión jurídica, entendida como la detentación sustentada en un justo título que le confiera a una persona la facultad de retener una cosa para ejecutar actos materiales, como consecuencia de un derecho real; como a la posesión de hecho, que se genera de un estado de cosas que de facto le permite detentar la cosa.-----

--- Sobre el tema de que se trata, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la que deriva la jurisprudencia 1a./J.125/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 101, de rubro “PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).”, estableció que la prescripción adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por el tiempo que señale la ley; así mismo precisó que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que

le es aplicable a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, con exclusión de los demás, pudiendo incluso tratarse de un acto o hecho lícito o ilícito, siempre y cuando se trate de poseedor originario que es el que puede usucapir.-----

--- Destacó que la **posesión originaria** puede ser **justa** o jurídica o **de hecho**, que la primera tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad, en tanto que la posesión de hecho, tiene como causa generadora una situación de hecho, pero que ambas (jurídica y de hecho) pueden producir la prescripción positiva; por lo que, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó (cinco o diez años, atendiendo en este caso al artículo 730 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas), deberá probar siempre la causa generadora de la posesión, lo que conduce a las siguientes vertientes:-----

--- A). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, precisamente porque en él se basa su pretensión.-----

--- B). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

--- C). Si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión.-----

--- Los anteriores razonamientos encuentran sustento en la jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal y de las consideraciones contenidas en la ejecutoria de la que la misma deriva, cuyas datos de identificación han quedado previamente citados, de rubro y texto siguientes: -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber

detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.”.

--- Ahora bien establecido el anterior marco jurídico, debe decirse que, la acción reconvencional sobre usucapión es de estudio preferente puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvencional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvención en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante.-----

--- Al efecto, se cita la tesis que se consulta con los datos: Novena Época, Registro 201557, Instancia: Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Segundo Circuito, Fuente: Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Tesis: II.1o.C.T.58C, Página: 763, de rubro y texto: -----

“USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN. Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvencional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvención en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva.”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

--- En tales condiciones tenemos que ante la Juez de Primera Instancia los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al producir su contestación de demanda hicieron valer acción reconvenzional sobre usucapión o prescripción positiva en contra de la C. \*\*\*\*\* , de quien reclamaron como prestaciones:

“A).- Que por Sentencia ejecutoriada, se declare judicialmente, que los suscritos \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , hemos poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlo por PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION el inmueble identificado como FINCA \*\*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS. Dicho predio urbano identificado como Lote \*\*, de la manzana \*\*, en Tampico, Tamaulipas, tiene una superficie de 160.00 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORESTE.- 8.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\* AL SURESTE.- 20.00 METROS CON \*\*\*\*\*.
- AL SUROESTE.- 8.00 METROS CON \*\*\*\*\*
- AL NOROESTE.- 20.00 METROS CON LOTE \*\*.-

b).- Y que se declare que la posesión de los suscritos se he convertido en propiedad a virtud de dicha prescripción.

En consecuencia de lo Interior:

c).- La cancelación del título de Propiedad establecido en la escritura pública número \*\*\*, del volumen \*\*, de fecha 27 de Noviembre del 2017, del protocolo de la Notaria Pública número \*\* en ejercicio en esta Ciudad que contiene escritura de propiedad a favor de \*\*\*\*\*.

d).- La cancelación de la inscripción ante el Registro Publico de la Propiedad del citado título de propiedad, inscrita bajo los siguientes datos: FINCA NUMERO \*\*\*\*\* , DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS.

e).- El pago de los gastos y costas que origine la presente tramitación del Juicio, por todas sus instancias.”7

--- Entre los hechos de la demanda, precisaron: -----

“HECHOS

1.- Que los suscritos adquirimos en fecha 31 de enero del año 2015, el predio ubicado en Calle \*\*\*\*\* de la Colonia

7 La transcripción es literal.





II.- Ahora bien, desde el momento de que los suscritos adquirimos dicho predio, es decir desde el día 31 de enero del 2015, se nos entregó la posesión física y material del mismo por el C. \*\*\*\*\* , fecha en que nos encontramos en posesión de forma quieta publica y pacifica, lo cual se acreditara con las probanzas que mas adelante enunciare y ofreceré para acreditar que los suscritos tenemos mejor derecho de propiedad y que estamos en posesión de dicho predio.

III.- Cabe hacer mención que los suscritos no concluimos el trámite de la escritura ante dicha notaria publica en virtud de que teníamos problemas económicos y en ese momento de que hicimos la compra venta del predio no teníamos recursos para pagar los impuestos ni los gastos de inscripción motivo por el cual no hablamos cubierto los impuestos catastrales ni habíamos registrado la escritura que realizamos de la compra-venta.

IV.- Ahora bien, en fecha 03 de noviembre del año 2020 al estar en el predio con unos trabajadores que contratamos para hacer mejoras en dicho predio llegaron unas personas y una de ellas dijo llamarse \*\*\*\*\* y dijo que ella era la dueña del predio que adquirimos los suscritos, y nos amenazo con sacarnos con el uso de violencia, por lo que dijo que a ella la había vendido el predio la señora, enseñándonos copias de las escrituras que se encuentran a su nombre.

V.- Para el efecto de que quede debidamente señalado y establecido la Acción que intentamos, nos permitimos precisar que:

a).- Nuestra posesión es de buena fe y con carácter de Propietarios, pues entramos en ella desde el día 31 de Enero del año 2015, con el consentimiento de la ex propietaria \*\*\*\*\* , a través de su apoderado legal con facultades de dominio \*\*\*\*\* , como resultado de la operación de compraventa conforme a la LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* VOLUMEN \*\*\* DEL PROTOCOLO DEL LIC. \*\*\*\*\* , lo que consideramos como justo titulo, debido a que tanto la parte vendedora como los suscritos compradores actuamos de buena fe, ante una Autoridad como lo es un Fedatario Publico, investido de Fe publica, solo falto realizar el pago de los impuestos correspondientes para su registro ante el registro Publico de la Propiedad, lo que no se hizo, repito por falta, en esos momentos de dinero para finiquitar dicha operación.

b).- Que dicha documental, ESCRITURA PUBLICA NÚMERO \*\*\*\*\* VOLUMEN \*\*\* DEL PROTOCOLO DEL LIC. \*\*\*\*\*

*se considera justo título para poseer en carácter de propietario, ya que en el mismo se plasmó la voluntad de las partes, su consentimiento expreso y además existe objeto y precio por lo que reunidos los requisitos que deben de reunir los contratos para su existencia, y conforme a lo señalado por el artículo 1257 del Código Civil en vigor para el estado de Tamaulipas, dicho documento es perfectamente válido.*

*c).- Que la posesión en carácter de propietarios que gozamos los suscritos es continua, desde el día 31 de Enero del 2015, en que se realizo dicha operación de compra venta, a la fecha no hemos sido perturbados en nuestra posesión, por ningún día. Además ejercimos actos de dominio con el carácter de propietarios, pues como lo acreditamos con las diversas documentales privadas que nos permitimos agregar, ahí construimos un cuarto de material de aproximadamente 6x3 metros, bardeamos con barda de block y lo utilizamos como taller mecánico, y que aún cuando no se le da servicio al publico, lo utilizamos diversos taxistas constituidos en una base de Taxis para reparar nuestras propias unidades, lo que a la fecha continuamos haciendo.*

*d).- Que la posesión en carácter de propietarios del citado inmueble, a sido pacífica, pues la obtuvimos directamente de la ex propietaria \*\*\*\*\* , a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* , desde el día 31 de Enero del 2015, por lo que entramos a poseer pacíficamente, y a la fecha no ha sido necesario ninguna acción para defender la posesión del Inmueble, sino hasta el día 3 de Noviembre del 2020 en que se presenta la hoy actora en lo principal, exhibiendo la documental que exhibe en su demanda, motivo por el cual se ejerce en vía de RECONVENCION la presente acción de USUCAPION en su contra, por ser ella la persona que ostenta una escritura registrada ante el Instituto registral y Catastral.*

*En consecuencia, hemos decidido ejercitar la Acción de USUCAPION ó PRESCRIPCION POSITIVA, pues consideramos que reunimos todos los requisitos legales para hacerlo.*

*VI. La identidad del Predio materia de la presente acción de prescripción, queda debidamente identificado, pues es el mismo Inmueble, que la aquí demandada y actora en lo principal \*\*\*\*\* , demanda su vindicación en cuanto identificación, superficie, medidas y colindancias y que en la actualidad ante el Instituto registral y Catastral se identifica como FINCA \*\*\*\*\* del municipio de Tampico, Tamaulipas.*



VII.- Anexo diversos documentos que sirven para acreditar que los suscritos realizamos mejoras en el predio que poseemos que dichos documentos son notas de ventas de materiales que se ocuparon en la construcción de los cuartos que se encuentran en el predio y un recibo de luz que contiene el servicio de energía eléctrica a nombre del suscrito \*\*\*\*\*documentales que a continuación describo.

1.- Una nota de venta por la compra de material para construcción a nombre del suscrito \*\*\*\*\* de fecha 10 de noviembre del año 2015, expedido por la empresa \*\*\*\*\* con domicilio en

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Tamaulipas, cuya entrega del material se hizo en el domicilio del predio de nuestra propiedad.

2.- Cuatro notas de ventas de fechas 29 de septiembre y 04 de octubre del año 2016 y 23 de enero y 07 de febrero del año 2017 expedidas a nombre del suscrito \*\*\*\*\* , por el negocio denominado \*\*\*\*\* en Tampico, Tamaulipas cuyo Material fue domiciliado para su entrega al domicilio de \*\*\*\*\*

3.- Recibo de consumo de energía eléctrica expedido por la Comisión federal de Electricidad, a nombre del suscrito \*\*\*\*\*que contiene el consumo de energía eléctrica con numero de servicio \*\*\*\*\* el cual se encuentra en el predio que adquirimos.”<sup>8</sup>

--- Dicha demanda reconvencional fue contestada por la actora principal, mediante su escrito presentado el tres (03) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en el que, negó la procedencia de la acción y respecto de los hechos, contestó lo siguiente: -----

**“CONTESTACION AL CAPITULO DE HECHOS DE LA RECONVENCIÓN**

I.- No lo reconozco, por no ser un hecho propio, lo cierto es que es un hecho falso toda vez que el documento con el que ostenta la SUPUESTA COMPRAVENTA del predio ya en comento, es un documento, que carece de veracidad, autenticidad, legitimidad y validez jurídica del supuesto acto contractual celebrado ente el C. \*\*\*\*\* , según APODERADO

<sup>8</sup> La transcripción es literal.

LEGAL de la C. \*\*\*\*\* , toda vez que dicha documental con la que refieren llevaron a cabo la compraventa LA CUAL DESDE ESTE MOMENTO SE OBJETA Y SE IMPUGNA EN TODA Y CADA UNA DE SUS PARTES POR CUANTO HACE A SU CONTENIDO ALCANCE JURÍDICO QUE LOS DEMANDADOS PRETENDER DARLE, los propios C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , dudan de la veracidad del poder notariado que refiere compareció el supuesto apoderado legal de la C. \*\*\*\*\* , el C. \*\*\*\*\* , toda vez que dentro de su escrito de reconvención solicita que se gire oficio a la NOTARIA \*\*\*\*\* A BIEN DE QUE SIRVA RENDIR INFORME SOBRE LA AUTENTICIDAD DEL DOCUMENTO. Con lo anterior solicito a su señoría se les tenga por confeso a los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* de tener certeza que dicho poder con el cual realizaron la supuesta compraventa es ilegal y apócrifo, con lo cual carecen de toda acción y derecho para pretender hacer valer su acción en mi contra.

II.- Ahora bien refieren también los demandados que desde el 2015 según ellos realizaron dicha compraventa y que desde esa fecha están en posesión de forma quieta, publica y pacífica, según teniendo pruebas de ello. Lo cual es un hecho totalmente falso, OBJETANDO DE MANERA TOTAL E INTEGRAL EN TODA Y CADA UNA DE SUS PARTES LAS PROBANZAS QUE PRETENDEN APORTAR PARA ACREDITAR SU DICHO, POR CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO POR SER FALSAS.

III.- al no ser un hecho propio de la suscrita ni lo afirmo ni lo niego , lo cierto es que dicho argumento es falso e inverosímil, si supuestamente ya habían adquirido la propiedad, es por que contaban con el capital suficiente para realizar dicha transacción y los gastos que ello genera, para obtener el justo título y hacer la inscripción correspondiente, ahora bien desde 2015 año de la supuesta compraventa, hasta el día de hoy no pudieron hacer el esfuerzo de ahorro para llevar a cabo el culmino de la compraventa y la inscripción correspondiente. Argumentando que por motivos económicos y falta de liquidez no han finalizado la inscripción del acto ante el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, de su anterior argumento exhiben al presente copia de la ESCRITURA NUMERO \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* VOLUMEN: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 DE FECHA (31) TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015, ANTE LA FE



DEL NOTARIO C. LIC \*\*\*\*\**, LA CUAL DESDE ESTE MOMENTO SE OBJETA Y SE IMPUGNA EN TODA Y CADA UNA DE SUS PARTES POR CUANTO HACE A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO QUE LOS DEMANDADOS PRETENDER DARLE. documento apócrifo y carente de validez jurídica puesto que una vez revisado el mismo carece de elementos esenciales para la validez del acto y la legitimidad del mismo como lo son que dicho instrumento:*

- 1.- NO CUENTA CON LA DESCRIPCION DE LOS DOCUMENTOS CON LOS QUE COMPARECEN LAS PARTES,
- 2.- NO CUENTA CON APENDICE.
- 3.- NO OBRA EN EL MISMO LOS CERTIFICADOS DE PRIORIDAD.
- 4.- NO CUENTA CON FECHA Y LO MAS ELEMENTAL LA CERTIFICACION DEL MISMO DOCUMENTO, POR LE FEDATARIO PUBLICO.
- 5.- Y NO OBSTANTE EN SU ULTIMA HOJA REFIRE AL FINAL DEL SELLO LA LEYENDA SIGUIENTE "SE EXPIDE COPIA UNICAMENTE PARA TRAMITES ADMINISTRATIVOS Y FISCALES".

IV.- lo referido en este punto por los C.C. \*\*\*\*\**Y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\**, es totalmente falso, lo cierto es que específicamente el C. \*\*\*\*\**, estaba de manera furtiva y dolosa, en el interior del predio de mi propiedad invadiendo el mismo en compañía de unos sujetos \*\*\*\*\*s, con vehículos habilitados como taxis, sin hacer absolutamente mas que estar introducidos en l interior del predio, como ya lo oferte mediante imágenes fotográficas que anexe a mi escrito de demanda, a lo cual me dirigí con el C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\**para cuestionarle porque estaba en el interior del predio y de la nada saco de la guatera de su vehículo una copia de lo que era ESCRITURA NUMERO \*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*  
VOLUMEN: \*\*\*\*\**, \*\*\*\*\* DE FECHA (31) TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015, ANTE LA FE DEL NOTARIO C. LIC \*\*\*\*\**, casualmente en la traía en el interior de su unidad motriz, como si el pretendiera haber orquestado dicho acto de manera maliciosa, ventajosa y con alevosía. A no ser que el lleve consigo los títulos de propiedad de los inmuebles a su nombre. Es falso que yo me haya dirigido de manera violenta al C. \*\*\*\*\**, lo único que hice fue cuestionarte de su acto, y me retire a presentar la denuncia correspondiente, ante la autoridad ya de referencia.*******

V.- Es falso lo que en este apartado expresan los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*.

A).- Es falso que los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , tengan la posesión de buena fe, ellos mismos se contradicen en su argumento y acción, o son posesionarios o son propietarios ostentando su dicho con el apócrifo y falso documento ESCRITURA NUMERO\*\*\*\* C\*\*\*\*\* VOLUMEN: \*\*\*\*, \*\*\*\*\* DE FECHA (31) TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015, ANTE LA FE DEL NOTARIO C. LIC \*\*\*\*\* con el que pretenden exigir los derechos que nunca han tenido, ellos han actuado de mala fe al despojarme de manera furtiva y violenta de la posesión del predio de mi propiedad, al introducirse al de manera dolosa, sin título legal y legítimo alguno para creerse con derecho de poseer el predio de mi propiedad, sabiendo ambos que la documental que exhibe como “contrato de compraventa” es insuficiente y está plagado de de vicios, irregularidades jurídicas, como lo establece el precepto 697 de la ley aplicable vigente en el estado. Ellos mismos dentro de su demanda reconventional dudan de la autenticidad del poder con el cual COMPARECIO EL SUPUESTO APODERADO LEGAL toda vez que solicita se gire oficio a la notaria \*\*\*\*\* que supuestamente certifico dicho poder, para saber la autenticidad del documento.

B).- es falso lo manifestado por los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* al referir que la ESCRITURA NUMERO\*\*\*\* C\*\*\*\*\* VOLUMEN: \*\*\*\*, \*\*\*\*\* DE FECHA (31) TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015, ANTE LA FE DEL NOTARIO C. LIC JUAN JOSE BRANA CARRANZA la consideran justo título de propiedad, como ya lo he planteado anteriormente dicho documento documento es apócrifo y carente de validez jurídica puesto que una vez revisado el mismo carece de elementos esenciales para la validez del acto y la legitimidad del mismo como lo son que dicho instrumento:

- 1.- NO CUENTA CON LA DESCRIPCION DE LOS DOCUMENTOS CON LOS QUE COMPARECEN LAS PARTES,
- 2.- NO CUENTA CON APENDICE,
- 3.- NO OBRA EN EL MISMO LOS CERTIFICADOS DE PRIORIDAD,
- 4.- NO CUENTA CON FECHA Y LO MAS ELEMENTAL LA CERTIFICACION DEL MISMO DOCUMENTO, POR LE FEDATARIO PUBLICO



5.- Y NO OBSTANTE EN SU ULTIMA HOJA REFIRE AL FINAL DEL SELLO LA LEYENDA SIGUIENTE "SE EXPIDE COPIA UNICAMENTE PARA TRAMITES ADMINISTRATIVOS Y FISCALES", AHORA BIEN HACIENDO UN ANALISIS MINUCIOSO DEL DOCUMENTO EN COMENTO SE DESPRENDE LO SIGUIENTE QUE SU SEÑORIA EN SU MOMENTO REVISE Y ANALICE LO QUE AQUÍ MANIFIESTO; , EN LA HOJA UNO, DEL DOCUMENTO EN CUESTION ESPECIFICAMENTE EN EL APARTADO DE LA FECHA DE LA SUPUESTA COMPARECENCIA DE LOS HOY DEMANDADOS CON EL NOTARIO, ESTA ASENTADO EL DIA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015- DOS MIL QUINCE, "según la fecha en la que comparecieron a realizar la compra venta"; y posteriormente siguiendo la lectura del mismo documento en el APARTADO INCISO D) PAGO DE CONTRIBUCIONES.- establece que el FEDATARIO PUBLICO, tuvo a la vista EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL RELATIVO AL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, LO ANTERIOR ME ACREDITA CON EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO, POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, QUE DA FE DE TENER A LA VISTA.--- observe usted su señoría que ellos mismos caen en sus mentiras como puede tener en sus manos en el año 2015 donde supuestamente celebraron la compraventa, un pago de impuesto predial del año 2018, es inverosímil, y falso, por lo cual tome en cuenta su señoría que yo presente mediante escrito inicial el ORIGINAL DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE FECHA 21 DE FEBRERO DE 2018, MISMO QUE VIENE A MI NOMBRE YA QUE PARA ESA FECHA 2018 YO YA ERA LA LEGITIMA PROPIETARIA DEL INMUEBLE. Por lo que deberá usted analizar las documentares de referencia y ver la veracidad con la cual me conduzco mas no así los demandados, los cuales comparecen como ya lo he manifesté con un documento falso, apócrifo, carente de validez jurídica, el cual no reúne los requisitos de una COPIA CERTIFICADA O DE UNA ESCRITURA, dicho documento no es prueba plena, los hoy demandados no tienen mejor título que yo que si cuento con los documentos esenciales para acreditar la legitima propiedad, los DOCUMENTOS CON LOS QUE COMPARECE LOS DEMANDADOS A OSTENTAR SU TITULO SON ROTUNDAMENTE FALSOS. Por lo cual solicito a usted se de vista al ministerio público de su adscripción, para dejar a salvo los derechos de la suscrita y denunciar los conductas típicas, dolosas y culpables tanto de los hoy demandados, como de los respectivos notarios públicos que participaron en este acto

*carente de legalidad, para poder encuadrar el tipo penal que se configure en su momento procesal oportuno. Y se haga inherente a las consecuencias jurídicas y punibles del mismo.*

*C).- lo manifestado por los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* en este apartado es totalmente Falso, toda vez que antes de la fecha 03 de noviembre de 2020 los hoy Re convencionistas nunca habían estado en posesión del inmueble que desde 2017 la suscrita ostento como justo título de propiedad. Argumentando hechos falsos de que en su momento procesal oportuno se acreditaran.*

*D).- los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* en su última línea de este apartado aceptan y reconocen que la suscrita ostento la legítima propiedad del inmueble. Siendo falso lo que argumentan en primer plano del mismo apartado toda vez que ellos mismos dudan de la veracidad del poder con el que comparece el C. \*\*\*\*\*al acto de la supuesta compra venta que pretenden hacer valer con la ESCRITURA NUMERO \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\* VOLUMEN: \*\*\*\*\* DE FECHA (31) TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2015, ANTE LA FE DEL NOTARIO C. LIC \*\*\*\*\*. Ellos mismos dentro de la reconvencción piden que en su momento se gire oficio al notario público \*\*\*\*\* que supuestamente certifico el poder del C. \*\*\*\*\* para determinar la veracidad del mismo. Careciendo ellos de derecho para hacer valer la PRESCRIPCION POSITIVA en su favor pronunciándose en mi contra, en base a los términos ya establecidos dentro del presente escrito.*

*VI.- se les tenga por confesos y reconociéndome los C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , mi justo título de propietaria, al referir que la suscrita comparezco con documentos originales, públicos e idóneos para acreditar la identidad del predio que ellos de manera ilegal y dolosa se pretenden apoderar sin tener justo título o legítimo derecho.*

*VII.- desde este momento se OBJETA Y SE IMPUGNA DE MANERA TOTAL E INTEGRAL LAS DOCUMENTALES OFERTADAS POR LOS C.C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , POR CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO QUE PRETENDEN DARLE LOS RE CONVENISTAS, Haciendo lo propio de manera individual.*

*1.- UNA NOTA DE VENTA POR COMPRA DE MATERIAL A NOMBRE DE C. \*\*\*\*\* , DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2015*



*EXPEDIDO POR LA EMPRESA\*\*\*\*\*, la cual desde este momento se OBJETA Y SE IMPUGNA DE MANERA TOTAL E INTEGRAL, POR CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO QUE PRETENDEN DARLE LOS RE CONVENISTAS. Lo anterior por carecer de los requisitos que establece el código de procedimientos civiles para el ofrecimiento de pruebas documentales, dicha probanza no debe de ser tomada en cuenta, por que no acredita los extremos de su RECONVENCION.*

*2.- CUATRO NOTAS DE VENTA DE FECHAS 29 DE SEPTIEMBRE Y 4 DE OCTUBRE DE 2016 DE 23 DE ENERO Y 07 DE FEBRERO DE 2017 EXPEDIDAS A NOMBRE DE C. \*\*\*\*\* , POR LA PERSONA MORAL \*\*\*\*\* , las cuales desde este momento se OBJETAN Y SE IMPUGNAN DE MANERA TOTAL E INTEGRAL, POR CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO QUE PRETENDEN DARLE LOS RE CONVENISTAS. Lo anterior por carecer de los requisitos que establece el código de procedimientos civiles para el ofrecimiento de pruebas documentales, dicha probanza no debe de ser tomada en cuenta, por que no acredita los extremos de su RECONVENCION.*

*3.- RECIBO DE CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA EXPEDIDO POR CFE A NOMBRE DEL C. \*\*\*\*\* , NUMERO DE SERVICIO \*\*\*\*\* , la cual desde este momento se OBJETA Y SE IMPUGNA DE MANERA TOTAL E INTEGRAL, POR CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCE JURIDICO QUE PRETENDEN DARLE LOS RE CONVENICIONISTAS. Lo anterior por carecer de los requisitos que establece el código de procedimientos civiles para el ofrecimiento de pruebas documentales, dicha probanza no debe ser tomada en cuenta, por que no acredita los extremos de su RECONVENCION.”<sup>9</sup>*

--- En los términos anotados, quedó fijada la litis de primera instancia, atento a lo dispuesto por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que*

9 La transcripción es literal.

*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 ese tenor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, quien ha 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 ante el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; de resultar procedente la acción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniéndose tal declaración como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público, una vez protocolizadas las diligencias respectivas.-----

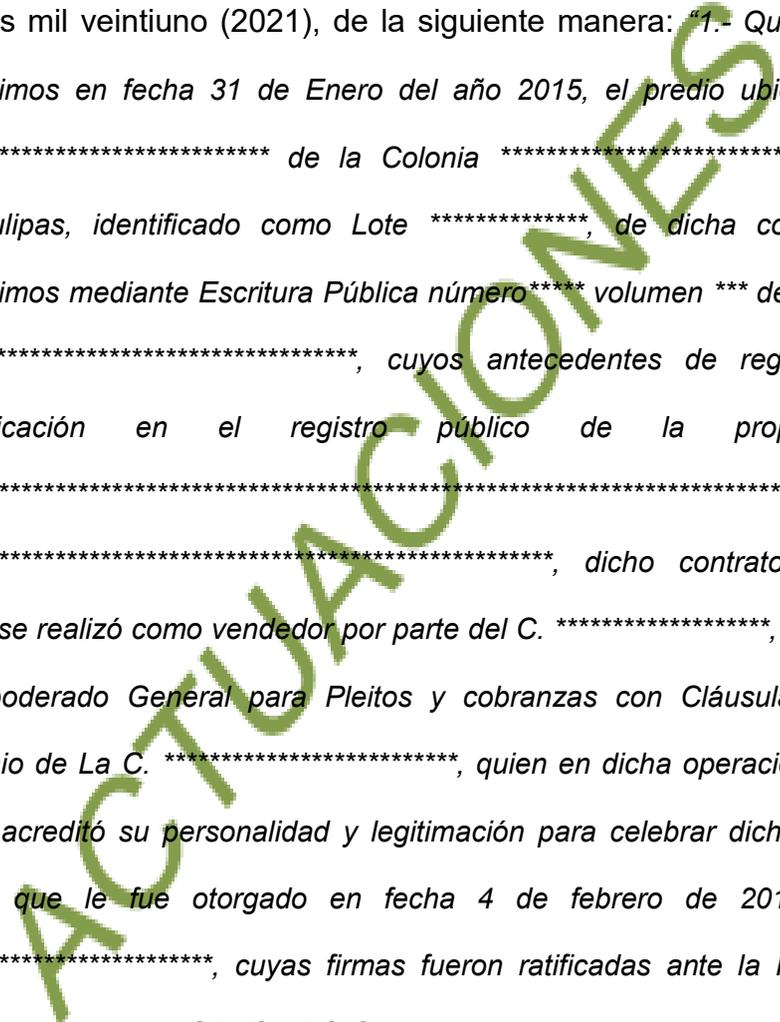
--- En tal contexto se tiene que los elementos que integran la presente acción son: a).- La posesión del inmueble que se persigue, adquirida y disfrutada en concepto de dueño y su causa generadora; b).- Que la posesión reúna el tiempo (5 o 10 años según se trate de buena o mala fe) y condiciones (pacífica, continua y pública) exigidas por el Código Civil vigente en el Estado, para adquirirlos por prescripción; y, c).- Que la demanda se enderece en contra de quien aparezca en el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien.-----

--- Así, vistas las constancias de autos y el resultado arrojado por el material probatorio aportado al juicio por la parte apelante, se estima que los elementos de la acción de usucapión se encuentran demostrados.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

--- En efecto, en el caso que se analiza la demandada en lo principal, actora en la reconvención, pretende usucapir el bien inmueble a que alude en su escrito inicial de demanda reconvencional, a partir de un acto jurídico que describió, en su escrito presentado el veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021), de la siguiente manera: "1.- Que los suscritos adquirimos en fecha 31 de Enero del año 2015, el predio ubicado en Calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , Tamaulipas, identificado como Lote \*\*\*\*\* , de dicha colonia, el cual adquirimos mediante Escritura Pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\* del protocolo del LIC. \*\*\*\*\* , cuyos antecedentes de registro para su identificación en el registro público de la propiedad eran \*\*\*\*\* , dicho contrato de compra-venta se realizó como vendedor por parte del C. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas con Cláusula Especial de Dominio de La C. \*\*\*\*\* , quien en dicha operación de compra-venta acreditó su personalidad y legitimación para celebrar dicho acto con un poder que le fue otorgado en fecha 4 de febrero de 2014, por la C. \*\*\*\*\* , cuyas firmas fueron ratificadas ante la Fe del Notario Público Número \*, LICENCIADO O \*\*\*\*\* mediante certificación número \*\*\*\*\* del protocolo de esa Notaría Pública. Sobre dicho poder, solicitamos se remita oficio a dicha Notaría Pública, número \* para el efecto de que se sirva rendir el informe correspondiente sobre la autenticidad del documento. Dicho predio urbano identificado como [...]. Además como antecedente de dicha propiedad del predio en mención esta fue adquirida por la C. \*\*\*\*\* mediante contrato de compra venta que celebró con \*\*\*\*\* en fecha 27 de enero del año 2000 ante la fe del LICENCIADO \*\*\*\*\* NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*\* CON RESIDENCIA



EN CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS cuya propiedad se encontraba inscrita a su nombre al momento de realizar la operación cuyos datos ante el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto Registral y Catastral bajo los siguientes datos [...], la cual al momento de hacer el contrato de compra-venta se encontraba libre de gravamen.”

<sup>10</sup>.....

--- En ese sentido, tenemos que la propia parte reconventora dejó ver que su pretensión es que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante más de cinco años, en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe; y, en consecuencia, como se ha visto previamente, debe exigírsele que demuestre el justo título precisamente por que en él se basa su pretensión.-----

--- Y, aunque ciertamente, el Código Civil vigente en el Estado, tiene una distinción entre título y justo título en los artículos 695 y 696, los que a la letra dicen: -----

**“ARTÍCULO 695.-** 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.”

**“ARTÍCULO 696.-** Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

--- Lo anterior no implica, que conforme a nuestra legislación civil aplicable no se exija un justo título para adquirir por usucapión, si se considera que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 730, fracción, I del Código Civil, los bienes inmuebles **se adquieren por usucapión en cinco años, cuando se poseen de buena fe**; y que, de conformidad con lo previsto por el diverso artículo 694 del mismo Código, **es poseedor de buena fe**:

<sup>10</sup> Transcripción literal del hecho I, del escrito inicial de demanda.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

**I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título; II.- El que ignora los vicios de su título; o III.- El que ignora que su título es insuficiente.**-----

--- Ahora bien, el artículo 695 del Código Civil vigente en el Estado, dispone que 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;** como puede advertirse la ley prevé que el justo título no solamente es el que es bastante para transferir el dominio, sino también aquel que es el equivalente a un acto jurídico, un acto traslativo de dominio que la doctrina ha denominado imperfecto, puesto que por sí solo no puede transferir el dominio, sino que tiene algunos vicios o defectos que la usucapón está destinada a subsanar.-----

--- Y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, 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 ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; esto es, el sujeto pasivo de la relación jurídico procesal cuando se entabla la acción de prescripción positiva de un bien inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda.-----

--- Así, el básico de la acción reconvenzional lo es el contrato de compraventa consignado en la escritura pública\*\*\*\*, de fecha treinta y

uno (31) de enero de dos mil quince (2015), compraventa celebrada con \*\*\*\*\* , como apoderado de \*\*\*\*\* , en carácter de parte vendedora; y, quien aparece como su titular ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es la actora principal, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , contrato basal que se otorgó conforme al artículo 1653 del Código Civil vigente en el Estado<sup>11</sup>, en escritura pública; por lo cual éste documento básico de la acción es apto para constituir el justo título que se exige para la procedencia de la acción de usucapión. De ahí que, el primero de los elementos relativo a que la posesión del bien inmueble perseguido se haya adquirido y disfrutado en concepto de propietario y la forma en que esto aconteció (causa generadora), está justificado con las documentales que el actor de la reconvencción allegó junto con su escrito inicial de demanda reconvenccional, a saber, con la documental que ofertó en los siguientes términos:

-----

*“1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en Escritura Pública de fecha 31 de Enero del año 2015, número\*\*\*\*\* del Volumen \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) del protocolo del LICENCIADO \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*, con ejercicio en este Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas, que contiene Contrato de Compra-venta entre los CC. \*\*\*\*\*en carácter de apoderado de la C. \*\*\*\*\* , y con el carácter de VENDEDOR, y los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en su carácter de Compradores, que contiene contrato de compraventa del predio urbano identificado como /\*\*\*\*\* , en Tampico, Tamaulipas, la que se encontraba inscrita son los siguientes datos de registro:*

<sup>11</sup> “ARTÍCULO 1653.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial.

Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos.

[...].”



S\*\*\*\*\*

actualmente identificado como FINCA número \*\*\*\*\*, CON CLAVE  
CATASTRAL

\*\*\*\*\* Con superficie de 160.00 metros cuadrados con las  
siguientes medidas y comandancias: [...].”

--- Documental que tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y es apta para tener por acreditado, a través suyo, que el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015) se llevó a cabo el contrato de compraventa que celebraron por una parte la C. \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal el C. \*\*\*\*\* , como vendedora y los CC. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , como compradores, contrato que se formalizó mediante escritura pública otorgada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , notario público \*\*, con ejercicio en Altamira, Tamaulipas, quien dio fe que que los comparecientes se identificaron en dicho acto con sus credenciales de elector, que el vendedor declaró que el bien inmueble materia del contrato es el \*\*\*\*\* , de la colonia \*\*\*\*\* , con superficie de 160 metros cuadrados, describiendo sus medidas y colindancias, que dicho bien raíz fue adquirido por la vendedora mediante compra-venta celebrada con \*\*\*\*\* , cuyas firmas fueron certificadas ante notario público el veintisiete (27) de enero de dos mil (2000), e inscrito ante el Instituto Registral y Catastral con los datos:

\*\*\*\*\*  
, en tanto que la parte compradora declaró conocer el citado bien inmueble y la documentación que ampara su propiedad; por lo cual, en las cláusulas del contrato acordaron su compra-venta, fijando como precio de la

operación la cantidad de \$150,000.00 m.n. (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), otorgando en ese acto la vendedora el recibo más eficaz que en derecho corresponda y la posesión del bien raíz a la compradora, y, respecto de la personalidad de \*\*\*\*\*\*, se anotó:

*“--- A).- DEL VENDEDOR.- C. \*\*\*\*\*\*. Me acredita la personalidad con que comparece a la celebración del presente contrato de compra venta, con el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de amplio dominio, otorgado en fecha 04 de febrero del 2014, en su favor por la C. \*\*\*\*\*\*, y que bajo protesta de decir verdad, manifiesta el compareciente, a la fecha no le ha sido revocado, ni modificado, cuyas firmas de otorgante, aceptante, y testigos, fue debidamente ratificado ante la fe del Notario*

*\*\* Licenciado \*\*\*\*\*\*con ejercicio en esta ciudad con certificación número\*\*\*\*\* del Libro de Control de Certificaciones fuera de protocolo, Poder cuya cláusula de dominio es referente al inmueble materia de la presente compraventa. Documento que tengo a la vista en su original, una copia de la cual, anexo al apéndice de la presente escritura.”.* Sin que resulte procedente la objeción que respecto de dicha prueba realiza la parte actora reconvenida, quien expresa que objeta la prueba en virtud de que carece de los requisitos legales para ser escritura pública, sino que solo es un documento privado carente de firmas, aunado a que fue expedido solo como copia para trámites administrativos y fiscales; misma que es improcedente, como se adelantó, dado que, en casos como el que se analiza el título base de la usucapión puede ser, entre otros, un contrato de compraventa en virtud de la cual si bien, la adquisición formal no ha llegado a producirse por concurrir alguna circunstancia impeditiva y solo se ha obtenido la posesión, el título respectivo en que se hizo constar o se documentó ese acto jurídico será apto para producir la prescripción



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

aunque exista algún defecto o vicio originario, pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción que, de otro modo, sería una institución inútil. Es decir, lo que realmente importa es que el juzgador conozca el acto generador de la posesión para que pueda determinar su la calidad de ésta es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe, porque el acto jurídico defectuoso no es que el que constituye la fuente de la adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquél (contrato de compraventa) sólo cumple la función de poner de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta de forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aún cuando podría estar viciado, goza de efectos jurídicos porque la lee, al prever el instituto de la usucapión, se los atribuye. Motivo por el cual se tiene por justificada la existencia del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes, al advertirse en dicha documental plasmada de manera clara y precisa, la voluntad del vendedor de transferir la propiedad del inmueble antes señalado, así como la voluntad del comprador en pagar el precio acordado por la transmisión del inmueble referido, siendo procedente por motivo de lo anterior otorgarle a dicho contrato privado pleno valor probatorio.-----

--- Lo cual se robustece con el siguiente elemento de prueba: -----

*“2.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración con cláusula especial de dominio, a favor del C. \*\*\*\*\*que le fuera otorgado por la C. \*\*\*\*\* , facultándolo para enajenar el predio urbano con construcción el cual se identifica como \*\*\*\*\* , de la colonia \*\*\*\*\* con superficie de 160.00 metros cuadrados [...], el cual fue pasado ante la fe del LICENCIADO \*\*\*\*\* NOTARIO PÚBLICO NÚMERO\*,*

*con jurisdicción en este Segundo Distrito Judicial, expedido bajo el número de certificación \*\*\*\*\*, de fecha 4 de febrero del 2014, que es el documento con el cual compareció \*\*\*\*\*, a realizar dicha operación de compra venta de fecha 31 de Enero del 2015.”*

--- Documental que tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y es apta para tener por acreditado, a través suyo, que ante el Licenciado \*\*\*\*\*Notario Público Número \*, con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, se presentó una copia del poder de que se trata, para su certificación, la que se realizó bajo el número de certificación \*\*\*\*\*, del libro de control de actos, certificaciones y verificaciones de dicho fedatario público, el veintiséis (26) de julio de dos mil diecisiete (2017), de la cual se asentó y certificó que es copia fotostática compuesta de cuatro hojas útiles impresas por su anverso siendo copia fiel y exacta y que concuerda con su copia que obra en los archivos de la propia notaría 8, y de su contenido se obtiene que se trata del poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, que otorgó \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*, de cuya parte conducente se lee: *“EL PRESENTE PODER ES GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES PERO ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO, YA QUE SOLO TENDRÁ FACULTADES PARA VENDER A FAVOR DE QUIEN CONSIDERE CONVENIENTE EL PREDIO URBANO CON CONSTRUCCIÓN QUE SE IDENTIFICA COMO \*\*\*\*\* , DE LA COLONIA \*\*\*\*\* , DE TAMPICO, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE 160.00 M2., CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: [...]. INMUEBLE ADQUIRIDO POR LA C.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

\*\*\*\*\**, ESTANDO SOLTERA, MEDIANTE COMPRA VENTA AL*  
 \*\*\*\*\**, SEGÚN ESCRITURA PRIVADA DEL 27 DE ENERO DEL 2000,*  
*RATIFICADA EN CONTENIDO Y FIRMA ANTE LA FE DEL LIC.*  
 \*\*\*\*\**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*\*, EN EJERCICIO EN CD.*  
*VICTROIA, TAM. E INSCRITA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA*  
*PROPIEDAD EN LA FINCA NÚMERO \*\*\*\*\* DE TAMPICO, TAM., EN LA CUAL*  
*SE HACE HISTORIA COMPLETA DE LA PROPIEDAD, FACULTANDOLO PARA*  
*QUE FIRME CUANTOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS SEAN*  
*NECESARIOS PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE*  
*MANDATO.”; de ahí que, dicha documental tiene el valor y alcance*  
 probatorio antes citado al reunir los requisitos previstos por el artículo 113  
 de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Tamaulipas, sin que  
 prospere la objeción que en su contra opuso la reconvenida  
 \*\*\*\*\**, quien mediante escrito presentado el uno*  
 (01) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), al respecto refirió, que  
 impugnaba en cuanto a su contenido, alcance y valor probatorio el  
 documento de mérito por no reunir los requisitos que prevé el artículo 329  
 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, al no poder  
 “considerarse la certeza de sus firmas”, porque la supuesta certificación no  
 cumple con los requisitos previstos por los artículos 89, 96, 97 y 112 de la  
 Ley del Notariado, puesto que si la objetante duda de la autenticidad de  
 las firmas que contiene el poder que en copia certificada se exhibió, debió  
 acreditar plenamente su objeción por medio de la prueba idónea  
 correspondiente. La misma suerte corre la objeción formulada por la  
 tercero llamada a juicio, \*\*\*\*\**, quien, en lo medular,*  
 refiere que, el documento de que se trata no reúne el requisito previsto por  
 el artículo 97, punto 1, fracción I, inciso a), subpunto ii), referente a que

además de la identificación de las partes el Notario les exigirá, y lo hará constar en el instrumento, la protesta de decir verdad respecto de ser las mismas personas que aparezcan ser y que no tienen incapacidad natural o civil para celebrar el acto, lo cual es desacertado, puesto que en el caso se trata de una copia certificada por notario público, de las copias provenientes de un poder que fue otorgado mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario público, como lo autoriza el artículo 1891 del Código Civil vigente en el Estado, en cuyo documento el notario público ante quien se presentó para la ratificación de firmas, esto es el propio licenciado O\*\*\*\*\* asentó que ante él firmaron y ratificaron el contenido de dicho poder privado la otorgante y los testigos, asentando sus generales y la forma en que se identificaron, y la manifestación que hicieron de que las firmas que contiene el poder son de su puño y letra y que así acostumbran hacerlo en todos los actos en que intervienen, agregando la leyenda: *“EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO BAJO EL NUMERO SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE, DEL LIBRO DE CONTROL DE ACTOS, CERTIFICACIONES Y VERIFICACIONES DEL PROTOCOLO A MI CARGO, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE TAMPICO, ESTADO DE TAMAULIPAS, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO LAS DOCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DÍA CUATRO DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.”*-----

--- Asimismo, con la prueba siguiente: -----

*“3.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en Escritura Publica Folio número 25510, expedida por \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) a favor de la C. \*\*\*\*\* que contiene contrato de compra venta del predio urbano identificado como lote*



\*\*\*\*\*  
*Tamaulipas, pasada ante la fe del \*\*\*\*\* expedida en fecha 27 de enero del año 2000, que contiene los datos de registro \*\*\*\*\* del Municipio de Tampico, Tamaulipas, escritura de propiedad que corresponden al predio materia del presente juicio.”*

--- Documental que tiene pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y es apta para tener por demostrado a través suyo, que la parte usucapiente adquirió el bien inmueble sobre el que versa su acción, de la persona a favor de quien, en esa fecha, dicho bien se encontraba inscrito en el Registro Público, por lo se acredita que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que su vendedor podía disponer del bien.-----

--- Al efecto se cita el criterio que se identifica con los datos: Registro digital: 2024607, Instancia: Plenos de Circuito, Undécima Época Materia(s): Civil, Tesis: PC.VII.C. J/3 C (11a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Mayo de 2022, Tomo IV, página 3986, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto: -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA, NO DESVIRTUADO CON PRUEBA EN CONTRARIO EN CUANTO A SU VALIDEZ EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, SÍ ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SIN QUE SEA NECESARIO QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE). Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes sostuvieron criterios divergentes al analizar si en la acción de prescripción positiva el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es o no apto para acreditar la causa generadora de la posesión, esto es, el justo título.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Séptimo Circuito determina que el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, no desvirtuado con prueba en contrario en cuanto a su validez en el juicio correspondiente, sí es apto para acreditar la causa generadora de la posesión en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, sin que sea exigible que dicho acto jurídico se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y, por ende, es oponible frente a terceros.

Justificación: Conforme a lo establecido en los artículos 862, 1168, 1184, 1185, 1189 y 1190 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, la prescripción positiva es un medio de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, cuya acción se ejercita en contra de la persona que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad, y una vez declarada procedente, mediante sentencia ejecutoria, ésta se inscribirá en el citado Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. En esa medida, el contrato de compraventa otorgado en escritura pública, aportado para acreditar la causa generadora de la posesión, no desvirtuado con prueba en contrario en cuanto a su validez en el juicio correspondiente, se considera que sí es apto para ello, en razón de que, a través del mismo, se crea la convicción de que se le transfirió el dominio del bien, no siendo exigible que dicho acto se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues precisamente tal extremo es el que se pretende obtener mediante el ejercicio de la aludida acción, la cual de resultar procedente, traerá como consecuencia que la sentencia relativa en la que así se declare, se inscriba en el referido Registro Público, y sirva de título de propiedad al poseedor, oponible frente a terceros; estimar lo contrario implicaría hacer nugatorio su derecho de ejercitar la acción en comento, en contra de la persona que aparece como propietario de ese bien inmueble en el señalado Registro Público.”

--- Ahora bien, en lo referente a que la posesión reúna el tiempo (5 o 10 años según se trate de buena o mala fe) y las condiciones exigidas por el Código Civil vigente en el Estado, para adquirirlos por prescripción, como son, que la posesión sea pacífica, continua y pública, debe decirse que, en el caso que nos ocupa, el actor refirió que adquirió el bien inmueble que



pretende usucapir mediante contrato de compraventa celebrado con el señor \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de la señora \*\*\*\*\* , el treinta y uno (31) de enero de dos mil quince (2015), entrando en posesión de dicho bien raíz, y que desde entonces lo poseen en calidad de dueños, de manera pacífica, continúa, pública y de buena fe; y, en lo concerniente a la celebración del contrato y la causa que lo originó dichos aspectos ya han quedado demostrados, como previamente se ha visto, por lo que, de dicha circunstancia y del resultado de la prueba testimonial, previamente valorada, se obtiene que los reconventores han poseído el bien inmueble materia del juicio, por más de cinco años, de la celebración del contrato a la presentación de la demanda que fue el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte (2020), para adquirirlo de buena fe mediante la figura jurídica de la usucapión.-----

--- Por otra parte, del hecho probado de que el actor adquirió el bien con justo título y que por ende, es un poseedor de buena fe, es válido considerar acreditado presuntivamente que la posesión se adquirió en forma pacífica, máxime si se toma en cuenta que del contenido del artículo 716 del Código Civil vigente en el Estado, se aprecia que la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia, lo que se corrobora con la celebración del contrato en virtud del cual adquirieron su propiedad.-----

--- En cuanto a la posesión continúa, el artículo 717 del Código Civil vigente en el Estado dispone que, posesión continúa es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741, el cual a su vez, prevé, que la posesión se interrumpe: I.- Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de seis meses; II.- Por demanda

judicial o cualquier otro género de interpelación o de requerimiento legalmente hecho al poseedor. Se considerará la prescripción como no interrumpida si el actor desistiese del requerimiento, de la interpelación o de la demanda, o fuese ésta desestimada o caducase la instancia; y III.- Porque la persona a cuyo favor ocurre la usucapión reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, el derecho de la persona contra quien prescribe; sin que ninguno de dichos supuestos se actualice en la especie, pues en todo caso, tocaría su justificación a la parte demandada, quien no demostró en forma alguna que la posesión de sus demandados se hubiese interrumpido, pues aunque refiere y se allegaron al juicio las documentales relativas a la denuncia que presentó por el delito de despojo en contra de los codemandados, también es verdad que se dio inicio con el registro de atención ciudadana \*\*\*\*\* en fecha tres (03) de noviembre de dos mil veinte (2020), fecha para la cual ya había transcurrido el lapso de cinco años que prevé la ley para la prescripción positiva basada en la buena fe.-

--- Relativo a que la posesión sea pública, el artículo 718 del Código Civil vigente en el Estado, dispone que posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, dicha cualidad se acredita de igual manera del resultado de la prueba testimonial a cargo de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que presentó la parte reconvencionista, quienes señalaron; el primero, que conoce a sus presentantes, que a principios del año dos mil quince (2015) él se encargaba de limpiar el terreno que es propiedad de quienes lo presentan; en tanto que el segundo testigo, refirió que conoce a los codemandados, que conoce el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

bien inmueble materia del juicio, que sabe que sus presentantes son los dueños de ese inmueble, e incluso señaló que en dicho lugar realizaban trabajos de mecánica porque el señor \*\*\*\*\* tiene taxis en ese lugar; y el tercer testigo manifestó que conoce a los reconventores, que son los propietarios del bien controvertido, que el ahí los veía, e incluso acudía a ese lugar y ahí estaban, lo cual lleva a la conclusión de que la posesión de los reconventores es pública, aunado a que los actos en carácter de dueños también se corroboran con las documentales siguientes: -----

*“4.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en nota de compra de material de construcción número de pedido \*\*\*\*\* , de fecha 10 de noviembre del año 2015 que contiene compra realizada a la negociación denominada \*\*\*\*\* , propiedad del Señor \*\*\*\*\* Tamaulipas.”*

*“5.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en cuatro notas de compra de material de construcción con número de orden o pedido \*\*\*\* de fecha 29 de septiembre del año 1 realizada a la negociación denominada \*\*\*\*\**

*“6.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en nota de compra de material de construcción con número de orden o pedido \*\*\*\* de fecha 04 de octubre del año 2016 compra realizada a la negociación denominada \*\*\*\*\**

*“7.- DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en nota de compra de material de construcción con número de orden o pedido \*\*\*\* de fecha 23 de enero del año 2017 compra realizada a la negociación denominada \*\*\*\*\**





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

vencimiento cinco (05) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

--- De ahí que, si la parte actora probó las cualidades de su posesión; entonces, la demandada debió acreditar la existencia de actos que revelaran la ausencia de continuidad, publicidad o, en su caso, actos agresivos o beligerantes en la posesión (no pacífica), lo cual no aconteció en la especie, pues las objeciones realizadas a las pruebas ofertadas como base de la usucapión no prosperaron.-----

--- Por último, con el certificado de libertad de gravamen de cinco (05) de noviembre de dos mil veinte (2020), que ampara la finca No. \*\*\*\*\*, del municipio de Tampico, Tamaulipas, consistente en un terreno urbano, identificado como \*\*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\*, con una superficie de 160 metros cuadrados, que es el bien materia del presente juicio, se acredita que la demanda se ha enderezado en contra de quien aparece en el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien, en este caso de la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, quien lo adquirió mediante contrato de compra-venta de veintisiete (27) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), mismo que se encuentra libre de gravamen.-----

--- Establecido lo anterior, se procede ahora al estudio de la defensa formulada por la parte demandada en la reconvención, la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*:-----

--- Dicha reconvención, conforme se desprende de su escrito de contestación, aduce que la acción de usucapión intentada en su contra es improcedente dado que ella es legítima propietaria del bien inmueble materia del juicio, y que los reconvectores saben que la documental que

exhiben como “*contrato de compra-venta*” es insuficiente y está plagado de vicios e irregularidades, porque no tiene descripción de los documentos con que comparecieron las partes, ni apéndice, certificado de prioridad, fecha, certificación notarial y fue expedido para trámites administrativos y fiscales; que aún en el caso de que hubiesen elementos para promover la acción de prescripción positiva, el término para que opere la misma ha quedado interrumpido mediante la denuncia por comparecencia que ella presentó en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por el delito de despojo ante el Ministerio Público del Procedimiento Penal Acusatorio Adscrito a la Unidad de Atención Inmediata en Tampico, Tamaulipas, iniciada con el R.A.C. \*\*\*\*\*; que es falso que los reconventores hayan tenido la posesión del bien a usucapir antes del tres (03) de noviembre de dos mil veinte (2020), pues ella es propietaria desde dos mil diecisiete (2017) y cuenta con título de propiedad, lo cual los propios demandados reconocen que ella es legítima propietaria del bien inmueble.-----

--- Todo lo cual, se estima improcedente puesto que, como se ha visto al valorar los medios de prueba allegados a juicio por la parte reconventora, su documento basal es apto para acreditar el justo título por las razones expresadas las que por economía procesal se estima innecesario reproducir, pues los argumentos y la defensa de la demandada de la reconvencción fueron atendidos precisamente para resolver los agravios que expuso la promovente del presente recurso en la apelación, de ahí que, no existe la necesidad de referirse a excepciones precisas y concretas, cuando no se opusieren, sino que sólo se habla, por la forma



en que se formula la contestación, de sine actione agis, lo cual quedó abordado previamente al estudiarse la procedencia de la reconvención.----

--- Por todo lo anterior, al haber prosperado la acción reconvencional sobre usucapión, resulta innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria intentada por la actora en lo principal, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor (en este caso de la reconvención) y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.-----

--- Asimismo, es innecesario el estudio del **quinto disenso**, en que la parte promovente del recurso aduce una indebida valoración de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de la tercera llamada a juicio, la C. \*\*\*\*\* , pues a partir de los hechos conocidos que arroja el desahogo de dichas pruebas, se puede llegar al hecho desconocido por medio de la prueba de presunciones, esto es, partir de que la citada tercero el cuatro (04) de febrero de dos mil catorce (2014), acudió ante el Notario Público número \*, con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, a efecto de otorgar un poder con cláusula de dominio a favor de \*\*\*\*\* , para que vendiera el bien inmueble materia de la controversia; que aunque \*\*\*\*\* negó haber otorgado dicho poder, lo cierto es que acudió a solicitar al citado fedatario público, que le expidieran dos copias certificadas del mismo y las allegó a los autos, por lo que se acredita que dicha documental existe en los archivos de la notaría; y, que de ser falsa la firma como lo alegó la tercera llamada a juicio, debió acreditarlo, lo cual no aconteció. Por lo anterior, es claro que la tercero de que se trata vendió dos veces el bien inmueble materia del

juicio, primero a través de su apoderado legal y después, personalmente a \*\*\*\*\* , toda vez que el poder de que se trata, previamente valorado, alcanzó la eficacia demostrativa suficiente para, en concatenación con el resto del material probatoria allegado por los reconvectores, tener por justificado el justo título en que basan el ejercicio de su acción, aunado a que, la tercero llamada a juicio de que se trata, no desvirtuó el valor de la prueba de mérito, por lo que, habrá de pararle perjuicio la sentencia en el presente asunto.-----

--- En cuanto a las costas de primera instancia, como el caso que nos ocupa se planteó, en vía reconvencional, una acción declarativa, y en lo principal una acción de condena, de tal manera que ésta subsume a aquélla, misma que al resultar adversa a los intereses de la actora en lo principal, tal circunstancia es suficiente para fincarle condena al pago de las costas erogadas en el juicio, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Es así, si se considera que no es factible que las reglas previstas en el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles, en que se toma en cuenta la temeridad o mala fe, se apliquen a la acción declarativa, y las contempladas en el precepto 130 del mismo ordenamiento, que toman en cuenta la calidad vencedora o perdedora de las partes, se apliquen a la de condena, ya que el proceso es un todo en el que se discuten y resuelven las controversias sometidas a la autoridad, por lo que es indivisible respecto de los gastos y costas de juicio. De esta forma, cuando una sentencia resuelva sobre una acción declarativa y una de condena, debe atenderse a las reglas señaladas en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, tomando en cuenta que éstas se aplican desde el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

momento en que una parte sea vencida en el juicio como en el presente caso.-----

--- En tanto que, no procede hacer condenación en costas en esta segunda instancia, por no darse los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que debido a la procedencia de los agravios expresados por el apelante, no se surte la hipótesis relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes, ni existe constancia de que las partes se hayan conducido con temeridad o mala fe en la tramitación del recurso de apelación, con ánimo de entorpecer o dilatar el procedimiento.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia del trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022), dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 0651/2020, relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y a la Acción Reconvencional sobre Prescripción Positiva ejercitada por la parte demandada en contra de la actora; para que ahora, en debida reparación a los agravios causados a la parte apelante, se declare procedente la acción de usucapión ejercitada en \_\_\_\_\_ vía \_\_\_\_\_ de reconvención.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los numerales 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Tamaulipas, se resuelve:-----

--- PRIMERO: De los conceptos de agravio expresados por la parte apelante en contra de la sentencia del trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022), dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; dentro del expediente 0651/2020, el primero, segundo, tercero y cuarto resultaron fundados y el quinto de estudio innecesario; en consecuencia: -----

--- SEGUNDO: Se revoca la sentencia apelada a que hace referencia en el punto resolutive anterior, para que ahora en debida reparación al agravio causados a la parte apelante, sus puntos resolutivos queden de la siguiente manera: -----

“--- PRIMERO: La parte demandada -actora reconvenional- justificó convenientemente los elementos de su acción de Prescripción Positiva, y la reconvenida no justificó su defensa; en consecuencia: -----

--- SEGUNDO.- HA PROCEDIDO, la Acción Reconvenional de Prescripción Positiva, promovida por los CC. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , en contra de la C. \*\*\*\*\* y tercera llamada \*\*\*\*\* , quedando sin materia la Acción Reivindicatoria promovida en lo principal.-----

--- TERCERO: Se declara que los reconvectores \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , se han convertido en propietarios del bien inmueble materia del juicio identificado como lote \*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* Tamaulipas, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, inscrito a nombre de \*\*\*\*\* , según Inscripción 3a, mediante escritura pública \*\*\*, volumen 15 de fecha veintisiete (27) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) y por ende, se declara que la demandada en la reconvenición \*\*\*\*\* , ha perdido cualquier derecho que le asista respecto del predio materia del presente asunto.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

--- CUARTO: Una vez que la presente resolución cause firmeza, procedase a la protocolización de las constancias del juicio, para lo cual deberán remitirse las actuaciones del expediente a la Notaría Pública que designe el promovente reconvenicional, hecho lo cual, inscribábase en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, para el efecto de que, previa cancelación respectiva, que deberá realizar el Instituto Registral y catastral del Estado, de la inscripción a nombre de \*\*\*\*\* le sirva de título de propiedad a los actores de la reconvenición.-----

--- QUINTO: Se condena a la parte demandada en la reconvenición, actora en lo principal, al pago de costas del juicio.

--- SEXTO: Notifíquese Personalmente [..].”

--- TERCERO: No procede decretar condena en costas de Segunda Instancia.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez**, siendo Presidenta la primera y Ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Omeheira López Reyna  
Magistrada Presidente

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez

Lic. Mauricio Guerra Martínez

Magistrado

Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez  
Secretaria de Acuerdos

--- En seguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.  
L' OLR/L' AASM/L' MGM/L' SAED/L' LOC/oltm.

*La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 318 (trescientos dieciocho) dictada el jueves, 22 de septiembre de 2022 por esta Sala Colegiada, constante de 52 (cincuenta y dos) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.