



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

TOCA 227/2023

1

--- RESOLUCIÓN: 185 (CIENTO OCHENTA Y CINCO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (8) ocho de junio de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 227/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por \*\*\*\*\* en contra de la **sentencia de (24) veinticuatro de enero de (2023) dos mil veintitrés**, dictada por la **Jueza Quinta Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial**, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente **00258/2021**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Adquisitiva**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,-----

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

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

“--- **PRIMERO:** La parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción, incurriendo en rebeldía la parte demandada, en consecuencia:--- **SEGUNDO:** NO HA PROCEDIDO, el Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por la C. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\* , conforme a los términos establecidos en el último de los considerandos.--- **TERCERO:** En consecuencia, SE ABSUELVE a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por la actora en virtud de que ésta no acreditó los elementos constitutivos de su acción.--- **CUARTO:** Ante la improcedencia de la acción ejercitada y la rebeldía incurrida por la parte demandada, en términos de lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena de gastos y costas del juicio. --- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo sentenció y firma...”.

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en

ambos efectos mediante proveído del (15) quince de febrero de (2023) dos mil veintitrés, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 1337, de (2) dos de mayo del año en curso. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 2910, de (23) veintitrés de mayo de (2023) dos mil veintitrés, radicándose el presente toca el día (24) veinticuatro del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (13) trece de febrero del presente año.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** Los motivos de inconformidad expuestos por la parte actora y apelante, \*\*\*\*\* , consisten en lo siguiente:

**"AGRAVIO PRIMERO.**

**El primer agravio** lo causa el CONSIDERANDO CUARTO de la sentencia que se combate trasgrede los garantías constitucionales de seguridad jurídica. Específicamente de debida fundamentación y; motivación. Así mismo dicho considerando no hace una debida valoración y fundamentación de las pruebas ofrecidas en los autos del expediente.

Si bien afirma, no explica de dónde soca los elementos para arribar dicho conclusión. No explica por qué ni motiva dicha conclusión. Solo afirma, realmente existe (una falta) de motivación. Lo que trae consigo una grave violación a los Derechos constitucionales y Humanos de la suscrita.



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

TOCA 227/2023

3

Es decir al momento de resolver en definitiva fue de una forma infundada, desmotivada e incongruente, con las constante y deducido. Tal omisión del Juzgador es una violación en mi total perjuicio, a los principios de fundamentación, motivación, exhaustividad y Congruencia, que deben revestir a toda sentencia Judicial, y por consecuencia, un quebrantamiento a los principios del debido y legal proceso.

Ya que la Sentencia debió ser clara, precisa y congruente con la demanda, las contestaciones y las demás pretensiones deducidos por las partes, deberán ocuparse exclusivamente de las personas, casos, acciones o excepciones que hayan sido materia del juicio, decidiendo todos los puntos litigiosos. Cuando estos hubieran sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. No obstante lo anterior, el Juez responsable, al momento de resolver en definitivo, omitió infringiendo los principios de exhaustividad y congruencia que deben revestir a toda resolución Judicial, entrar a un estudio armónico, a fondo y a conciencia, tanto de todas y cada una de las pruebas desahogadas en actuaciones, como de los hechos en que fundé mis pretensiones y de los hechos y excepciones expuestos y opuestas por el demandado, limitándose resolver en definitiva de forma superficial y parcial con respecto a la litis planteada, lo que hace que la resolución combatida, viole mis derechos fundamentales de Legalidad, Seguridad Jurídica y debido Proceso, reconocidos en los artículos 14, 16, 17 de Nuestra Carta magna, así como mi Derecho Humano de "Garantía Judicial", contenido en el artículo 80 de la Convención Americana de Derechos Humanos "Pacto de San José", por lo que la misma resulta ilegal.

ADEMÁS DE QUE EL JUEZ NO VALORÓ QUE LA DEMANDADA ES QUIEN HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE POR MÁS DE 10 AÑOS, HA ESTADO EN QUIETA, PÚBLICA Y CONTINUA POSESIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DEL INMUEBLE, NO DÁNDOLE VALOR A NINGUNA DE LAS PROBANZAS OFERTADAS POR ESTA PARTE PROCESAL, ADEMÁS QUE COMO LA DEMANDADA LO MANIFESTÓ ENTRÓ A POSER EL INMUEBLE DE MALA FE, SIN TENER JUSTO TÍTULO QUE JUSTIFICARA MÁS SIN EMBARGO ELLA FUE QUIÉN LA POSEYÓ, LE DIO MANTENIMIENTO Y CUMPLIÓ CON LO PRECEPTUADO EN LA LEY PARA TENER UNA POSESIÓN DEL INMUEBLE LISTO PARA PREESCRIBIR.

Sirve de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.",

"EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL." (Las transcribe).

Por ello, solicitamos se revoque la sentencia y se valore y explique cada una de las conclusiones que llega el Juez. Específicamente, que de razones apoyados en los elementos que obran en autos. De acuerdo a lo peticionado por la suscrita en su demanda inicial."

--- **TERCERO.-** El único concepto vertido a guisa de agravio por la promovente, ahora inconforme, \*\*\*\*\* , resulta: infundado, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

--- La recurrente se duele esencialmente de lo siguiente:

--- Aduce, que le causa perjuicio el considerando CUARTO de la sentencia recurrida debido a que trasgrede las garantías constitucionales de seguridad jurídica, así como debida fundamentación, motivación y exhaustividad, toda vez que la Juez de primer grado no señala cómo es que arriba a la conclusión alcanzada, pues al momento de resolver lo hace de una manera incongruente con las constancias procesales, sin llevar a cabo un estudio armónico y a fondo de las pruebas desahogadas y los hechos en que fundó sus pretensiones, limitándose a emitir su fallo de manera superficial y parcial, lo que señala trae como consecuencia que la sentencia que ahora combate violenta sus derechos fundamentales de legalidad, seguridad jurídica y debido proceso, mismos que se encuentran reconocidos en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política Federal, así como su derecho humano de garantía judicial previsto en el numeral 8º de la Convención Americana de Derechos Humanos, Pacto San José. -----

--- Esto es así pues expone, que la Juez de origen omitió tomar en consideración al momento de emitir su fallo, que la promovente es quien ha tenido la posesión del bien en litigio por más de (10) diez años, que



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

TOCA 227/2023

5

dicha posesión ha sido pública, pacífica y continua, aunado a que no valoró ninguna de sus probanzas, y que fue la propia accionante quien manifestó, en su libelo inicial, que obtuvo la posesión de mala fe, sin tener justo título, siendo la promovente quien además de poseer el inmueble le ha dado mantenimiento durante todo ese tiempo, lo cual trae como consecuencia que su posesión sea apta para usucapir. Consideraciones a las que estima aplicables los siguientes criterios de rubros: **“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.”**, y **“EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL”**; consecuentemente, solicita a esta Alzada revoque la sentencia recurrida y resuelva de nueva cuenta tomando en consideración para ello las actuaciones que obran en autos.-----

--- Se le dice a la apelante que el agravio que precede resulta infundado. En primer término es menester establecer, que acorde a lo dispuesto por el artículo 619 del Código Procesal Civil, y los diversos 721, 729 y 730 del Código Civil que disponen, respectivamente, lo siguiente:

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

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

**“ARTÍCULO 729.-** La posesión necesaria para usucapir debe ser: **I.-** Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; **II.-** Pacífica; **III.-** Continua; **IV.-** Pública.”; y

**“ARTÍCULO 730.-** Los bienes se adquieren por usucapión: **I.-** En cinco años, cuando se posee 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”.

--- Cuando se promueve un juicio de usucapión o prescripción positiva, que es la forma establecida por el legislador para adquirir derechos reales sobre un predio, el accionante deberá intentarlo en contra de quien aparezca como propietario del inmueble en el Instituto Registral y Catastral, pero además; y a efecto de que se acredite la acción de declaración de propiedad por prescripción positiva, es necesario que demuestre ciertos elementos, como son:

- Que el predio que se pretende usucapir sea adquirido y disfrutado en concepto de propietario;
- Que la posesión haya sido pacífica;
- Continua;
- Pública;
- Por más de cinco años, según sea el caso; pero además, deberá comprobarse también,
- La causa generadora de la posesión, que constituye el título, acorde al diverso 696 del Código Civil.

--- Debiéndose entender por éste último elemento, de conformidad al numeral 695 del Código Civil, que establece:

**“ARTÍCULO 695.-...** **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.”



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

TOCA 227/2023

7

--- Pues es necesario manifestar la causa generadora de la posesión, la cual se refiere a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, en virtud de que éste es uno de los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva, y dicha calidad sólo puede ser calificada de esa manera si se invoca la causa generadora de la posesión, ello, para saber si la posesión que se ostenta es originaria y no precaria o derivada, es decir, la calidad con la que fue adquirida y disfrutada.-----

--- Se estima aplicable a lo anterior la jurisprudencia por contradicción con número de registro 206602, emitida por la Tercera Sala de nuestro Máximo Tribunal, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 78, Octava Época, Tesis: 3a./J. 18/94, junio de 1994, que señala:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo 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, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero 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. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

--- Ahora bien, la posesión puede ser **originaria, y precaria o derivada**; la primera es aquella que se disfruta en concepto de propietario y es apta para usucapir, mientras que la segunda consiste en ejercer un poder de hecho respecto de la cosa, pero no con el ánimo de propietario, sino como simple detentador de la misma; a su vez la posesión puede ser **jurídica o de hecho**, la primera deriva del derecho de propiedad y puede existir aun cuando no se tenga la posesión material, y la segunda consiste en la simple posesión o tenencia material de la cosa, misma que sin justo título no constituye posesión jurídica.-----

--- Se estima aplicable en lo que interesa, la tesis de rubro número 211573, la cual fue emitida por el Segundo Tribunal Colegido del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Octava Época, julio de 1994, página 645, que prevé:

**“JUSTO TÍTULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. EN LOS JUICIOS SOBRE POSESIÓN.** - La expresión justo título puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; y otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder. De tal manera que en los juicios sobre posesión, por justo título no debe entenderse el documento con que se justifique el dominio sino la causa legítima o de buena fe de la tenencia o posesión de la cosa, ya que de interpretarse de la primera manera, la acción publiciana sería inútil, puesto que teniendo el título que demuestre la propiedad, la acción procedente sería la reivindicatoria; por el contrario, cuando la parte actora carece del documento de propiedad, puede intentarse la acción plenaria de posesión, pues



ésta, como ya se dijo, tiende a proteger la posesión legítima de un bien, siempre que se encuentre su origen en un acto lícito y de buena fe.”

--- Así también, y acorde a lo dispuesto en los diversos 693 y 694 del Código Civil, que prevén:

“**ARTÍCULO 693.-** La posesión es de buena o de mala fe. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”; y

“**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.”

--- Tenemos, que de manera general, la posesión además puede ser **de buena fe o de mala fe**, la primera se presumirá siempre, y quien afirme la segunda estará sujeto a demostrarla, pero además, deberá presumirse siempre la buena fe si quien la ostenta: entró a poseer mediante justo título, si ignora los vicios de su título, o si ignora que su título es insuficiente.-----

--- Así, la mala fe se referirá al ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título, ya que cuando la posesión es de mala fe puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la Ley para prescribir.-----

--- En ese sentido podemos colegir, que en la especie la accionante señaló en su libelo inicial, que había adquirido su posesión de la siguiente manera:

“... **6.-** Por otra parte, es de mencionarse que la posesión la adquirí y disfruté de **MALA FE**, pues ante la necesidad de tener una vivienda y que en su momento me encontraba en un estado grave de necesidad económica y que los vecinos me decían que la casa siempre estuvo deshabitada, fue el motivo principal por el cual ingresé a vivir ahí, además quiero agregar que la vivienda estaba en deplorables condiciones, en total abandono, y ante mi necesidad fue por eso que ingresé a la misma buscando un techo donde habitar; además, la suscrita nunca he dejado de cubrir cuanto gasto ha sido necesario para la manutención del inmueble.

Ahora bien, desde el mes de marzo del año 2005, a la fecha han transcurrido, aproximadamente dieciséis años tiempo en el cual la suscrita siempre he estado en posesión del inmueble, nadie me ha interrumpido dicha posesión, y la misma la he mostrado libre y públicamente.”

--- A decir, que su posesión había sido sin título y de mala fe, entonces, para justificar el primer elemento constitutivo de su acción de prescripción de mala fe, relativo a que **el predio a usucapir sea adquirido y disfrutado en concepto de propietario (*animus dominio*)**, mismo que 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 es el único que puede usucapir; no solamente deberá revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además deberá acreditar, a través de pruebas aptas y suficientes, la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que deberá probar que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe.-----



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

TOCA 227/2023

11

--- Ilustra a las consideraciones que preceden, la jurisprudencia por contradicción de rubro con número de registro digital: 2024394, emitida por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, de la Undécima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 12, Tomo III, Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.), de abril de 2022, página 2134, que establece:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** Hechos:

Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el

tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión.”

--- Así, la actora tenía la obligación de demostrar fehacientemente la causa generadora de su posesión de mala fe, a través de prueba aptas y suficientes, que demostraran con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos de su demanda y que revelaran dicha causa generadora, como a guisa de ejemplo sería, la prueba testimonial, la cual es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir, de acuerdo a la jurisprudencia por reiteración con número de registro 199538, sostenida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Novena Época, Tesis: XX. J740, de enero de 1997, página 33, cuyo rubro es el siguiente:



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

TOCA 227/2023

13

**“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.** La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”

--- Sin embargo, si bien es cierto la accionante ofreció la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada en data (6) seis de diciembre de (2022) dos mil veintidós; no menos cierto es, que a tal probanza le fue negado valor probatorio pleno acorde a lo dispuesto por los numerales 362, 366, 371 fracción X, 392 y 409 del Código Adjetivo Civil, puesto que la Juez de origen estimó, que:

“... no es de concederle valor probatorio en virtud de que los testigos no proporcionan una fundada razón de su dicho, ya que ambos se concretan a manifestar únicamente porque es su vecina, y sin que dicho elemento se contenga implícito en el testimonio rendido, ya que para los efectos de valoración, por razón de su dicho, consiste en la explicación lógica y razonada de la forma que el testigo conoció el hecho o hechos sobre los cuales rindieron testimonio, en tal virtud, no se considera cumplido dicho aspecto de la prueba cuando la explicación a sido vaga, inconsistente e insuficiente. Sirve como apoyo a la expuesto en lo conducente, el criterio... **TESTIGOS EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA RAZÓN DE SU DICHO ES UN REQUISITO LEGAL DE LA PRUEBA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).**”

--- Valoración que no fue atacada por la apelante, pues basta imponerse de la literalidad de sus consideraciones vertidas a guisa de agravio para llegar al conocimiento que nada dijo al respecto, por tanto, dicha valoración deberá seguir rigiendo en su términos antes su falta de impugnación; y ante ello este *Ad Quem* advierte, que no obra prueba idónea que sirva a la accionante para justificar la causa generadora de su posesión, ni las características de la posesión que detenta, es decir, que la misma hubiera sido con carácter de propietario, pública, pacífica, continua

y por el término de (10) diez años, como bien lo determinó la *A quo* en su fallo recurrido, al establecer lo siguiente:

“... Así pues de acuerdo a las reglas de prueba previstas en el artículo 273 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el actor debe acreditar su acción, particularmente su posesión y las características de ésta, a través de la prueba testimonial por ser idónea no sólo para desmostar su origen, sino su calidad apta para prescribir, sin que la misma, habiendo sido ofrecida por el actor haya merecido valor conforme a los términos establecidos en su valoración, sin que exista prueba diversa que favorezca al actor mediante la cual acredite las características de la posesión, ya que de la inspección judicial no se derivan dichos elementos ni de las documentales exhibidas en la demanda, ya que incluso de las copias certificadas del expediente 477/2016, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre información Testimonial para Acreditar Posesión de Inmueble, que promoviera ante el Juzgado Quinto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, la hoy actora, de la testimonial rendida ni la sentencia emitida, se tiene por acreditada el origen de la posesión que constituye en su caso el justo título por el cual entro en posesión del inmueble y que alega en este juicio, para colmar el supuesto establecido en el artículo 730 del Código Sustantivo Civil del Estado, respecto del cual inicio dicha posesión, ya que la inspección judicial no aporta dicho elemento, sin que obre prueba diversa que acredite los elementos de la posesión apta para usucapir, y la documental consistente en la escritura a nombre del demandado, solo acredita la propiedad del inmueble y su inscripción registral, los recibos expedidos por CFE Y COMAPA sólo acreditan el pago de los servicios por consumo y sin que dichas probanzas acrediten las características de la posesión propia para usucapir ni menos aún el justo título para poseer o la razón por la cual entro a poseer, por lo que no puede válidamente considerarse justificada la acción intentada, cuando no se probó la causa generadora de la posesión establecida en el artículo 695, 696 y 697 del Código Civil vigente en el Estado, ni las características de la misma, siendo 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 sólo la exteriorización del dominio sobre el



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

TOCA 227/2023

15

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 las características de la posesión de acuerdo al artículo 729 y 730 del ordenamiento Sustantivo Civil vigente, que señala que la posesión necesaria para usucapir debe ser adquirida en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, y conforme a los términos que la hace valer, en los términos que aun quedado establecidos en el considerando que antecede.”

--- En ese sentido, no asiste razón a la disidente cuando sostiene, que: “...

**ADEMÁS DE QUE EL JUEZ NO VALORO QUE LA DEMANDADA ES QUIEN HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE POR MÁS DE 10 AÑOS, HA ESTADO EN QUIETA, PÚBLICA Y CONTINUA POSESIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DEL INMUEBLE (SIC),...**”, pues como se ha señalado en las líneas que preceden, no obra prueba idónea con la que se pudieran tener por demostrados los elementos constitutivos de la acción impugnada, ante la falta de valor y eficacia demostrativa de la testimonial ofrecida por la promovente.-----

--- También se encuentra en un error la apelante cuando sostiene, que el fallo apelado carece de fundamentación, motivación, exhaustividad y congruencia; ello es así pues, contrario a lo que expresa, basta imponerse de la sentencia recurrida, específicamente del considerando cuarto para advertir, que la juzgadora sí fundó y motivó la resolución que por este medio se recurre, ya que en dicho considerando se encuentran expuestos los preceptos y criterios jurisprudenciales aplicables al caso concreto, la valoración de los medios de prueba exhibidos en autos, y el estudio de los elementos constitutivos de la acción promovida (usucapión), circunstancias que sirvieron a la resolutora para emitir su fallo en el

sentido que lo hizo; por tanto, no le asiste la razón a la inconforme al señalar lo contrario.-----

--- Sirve de apoyo a las anteriores consideraciones la jurisprudencia 43 consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 769, con número de registro: 203,143, Novena Época, del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Tomo III marzo de 1996, que prevé:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.-** La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.”

--- Lo mismo ocurre cuando pone de relieve la falta de exhaustividad y congruencia de la sentencia apealada, puesto que, en primer lugar debe decirse, que el principio de congruencia puede ser entendido desde dos vertientes, congruencia interna y externa; la primera impone al resolutor la obligación de emitir en la sentencia, argumentos que sean coherentes y no contradictorios; y la segunda, dispone que en la resolución se deben tomar en cuenta los argumentos emitidos por las partes, tanto en la demanda como en la contestación, así como las diversas pruebas y constancias que obran en el juicio. Por su parte, el principio de exhaustividad de las sentencias establece la obligación de las Autoridades que emiten la resolución, de pronunciarse sobre la totalidad de los aspectos materia de la *litis*.-----

--- Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, con el registro digital 198165, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,



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

TOCA 227/2023

17

Tomo VI, Tesis: XXI.2º. 12K, Novena Época, agosto de 1997, de rubro y texto:

**“SENTENCIA. CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA. El**

principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo, la interna. En la especie, la incongruencia reclamada corresponde a la llamada interna, puesto que se señalan concretamente las partes de la sentencia de segunda instancia que se estiman contradictorias entre sí, afirmándose que mientras en una parte se tuvo por no acreditada la personalidad del demandado y, por consiguiente, se declararon insubsistentes todas las promociones presentadas en el procedimiento por dicha parte, en otro aspecto de la propia sentencia se analiza y concede valor probatorio a pruebas que específicamente fueron ofrecidas y, por ende, presentadas por dicha persona; luego, esto constituye una infracción al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia.”

--- En ese sentido tenemos, que basta imponerse del fallo apelado para advertir, que fue dictado acorde a lo preceptuado por el artículo 113 de la Ley Adjetiva Civil, que prevé el principio de congruencia que debe regir en todas las actuaciones judiciales, y que estriba en que al resolver las controversias se realice atento a lo planteado por las partes, sin omitir ni añadir cuestiones no hechas valer; entonces, al colegirse de la sentencia recurrida que la Juez de primera instancia realizó un análisis jurídico de todas las cuestiones planteadas por la accionante, es decir, de las pretensiones con vista en las pruebas aportadas, lo que la llevó a concluir la improcedencia de la acción de prescripción positiva opuesta por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*y otro, basándose para ello en que la accionante no justificó los elementos constitutivos de su acción de usucapión relativos a: que la posesión que detenta hubiera sido con

carácter de propietario, pública, pacífica, continua y por el términos de (10) diez años, lo que este Tribunal de Apelación estima acertado en virtud del análisis realizado en las líneas que preceden; es por lo que se concluye, que no le asistirle razón a la disconforme al sostener, que la sentencia carece de congruencia y exhaustividad.-----

--- En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Página: 764, Tomo: VIII, Agosto de 1998, Tesis: I.1o.A. J/9, Novena Época, Instancia: Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, bajo el siguiente rubro y texto:

**“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”

--- Por último, y en relación a que la disidente señalara, que la Juez de origen resolvió: “...**NO DANDOLE VALOR A NINGUNA DE LAS PROBANZAS OFERTADAS POR ESTA PARTE PROCESAL**,...”, al respecto se le dice, que esto no es así, pues basta imponerse de la sentencia con la que se inconforma para colegir, que la juzgadora sí valoró sus medios de prueba, como se verá de la siguiente transcripción:

“---- En el presente asunto la parte actora ofreció como pruebas: ---- DOCUMENTALES, consistentes en: 1.- Treinta y cinco recibos expedidos por CFE a nombre de \*\*\*\*\*, y cincuenta y seis recibos expedidos por COMAPA a nombre de \*\*\*\*\*.- Probanzas que se les valora en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por



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

acreditado lo que de su contenido se deduce.- 2.- Copia certificada por Fedatario Público del copias certificadas del expediente 477/2016, del índice del Juzgado Quinto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial para acreditar Posesión de Inmueble, promovidas por la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.- 3.- Copias certificas por el Instituto Registral y Catastral del Estado, de la Escritura Número \*\*\*\*, Folio 212, de fecha 22 de marzo de 1999, del protocolo de la Notaria Pública Número \*\*\*, LIC. \*\*\*\*\* con ejercicio en Cd. Victoria, Tamaulipas, que contiene Compraventa y Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el C. \*\*\*\*\* Y EL \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Probanza que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado lo que de su contenido se deduce, esto es el procedimiento judicial instaurado en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial en el estado y el derecho de propiedad del inmueble que ampara a favor del hoy demandado.-----  
--- INSPECCION JUDICIAL, a cargo del Secretario del Juzgado, desahogada en fecha dieciocho de Noviembre de dos mil veintidós, en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Tamaulipas; verificándose conforme a los puntos propuestos para su desahogo, asistiendo a la diligencia la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* dándose fe de la existencia del inmueble el cual de uso de casa habitación, describiéndose el menaje del interior del inmueble.- Probanza a la que se le confiere valor en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 407 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----  
--- TESTIMONIAL, a cargo de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , desahogada en fecha seis de Diciembre de dos mil veintidós, conforme a las tachas de ley e interrogatorio directo formulado y calificado de legal, probanza a la que conforme a lo dispuesto por los artículos 362, 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 que los testigos no proporcionan una fundada razón de su dicho, ya que ambos se concretan a manifestar únicamente porque es su vecina, y sin que dicho elemento se contenga implícito en el testimonio rendido, ya que para los efectos de valoración, por razón de su

dicho, consiste en la explicación lógica y razonada de la forma que el testigo conoció el hecho o hechos sobre los cuales rindieron testimonio, en tal virtud, no se considera cumplido dicho aspecto de la prueba cuando la explicación ha sido vaga, inconsistente e insuficiente. - - ”

--- Ahora, que si lo que en realidad pretendía la disidente era hacer valer ante esta Alzada una indebida valoración de las probanzas exhibidas en autos, es de señalársele, que debó mencionar el error que estima cometió la *A quo* al momento de apreciarlas, así como el alcance demostrativo que debió darles, y la forma en que tales medios de prueba trascendían al sentido del fallo. Ello, conforme a lo dispuesto por los artículos 926 y 927 del Código de Procedimientos Civiles que establecen, que el recurso de apelación puede interponerse por la parte que se sienta agraviada, el cual tiene por objeto que el Tribunal de Apelación revoque o modifique la resolución apelada, o reponga el procedimiento por violaciones procesales, pues los agravios deben de expresarse, aún de manera sencilla, pero poniendo de relieve la probable ilegalidad de lo que se debate y que en este caso se trataría de la indebida valoración de las probanzas exhibidas por la parte actora, así como la lesión que ello le ocasionó a sus derechos, evidentemente, con relación al resultado del fallo, lo que no hizo la inconforme, por lo que en tal caso esta parte del agravio resultaría inoperante por insuficiente.-----

--- Ilustra lo anterior la Jurisprudencia con número de registro 191,782, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, Novena Época y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XI, Mayo de 2000. Tesis: VI.2o. C J/185, Página 783, que a la letra dice:

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL**



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

TOCA 227/2023

21

**ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS.-** Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes.”

--- Ante tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere y declarar que los motivos de inconformidad planteados por la actora y apelante, \*\*\*\*\* , han resultado: infundados, por tanto y en términos de lo dispuesto por el artículo 926, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, lo que corresponderá será confirmar la sentencia recurrida que da materia al presente recurso, dictada el (24) veinticuatro de enero de (2023) dos mil veintitrés, por la Juez Quinta de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- Toda vez que la parte apelante resultó vencida en ambas instancias, se procede a condenarla al pago de las costas originadas por la tramitación de esta Segunda Instancia, al haberse dictado en su contra dos sentencias adversas, substancialmente coincidentes, atento a lo dispuesto por el numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 941, 944, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve: -----

--- **PRIMERO.-** Han resultado infundados los agravios expuestos por la promovente, ahora inconforme, \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia recurrida, dictada el (24) veinticuatro de enero de (2023) dos mil veintitrés, dentro del expediente número 00258/2021 relativo al juicio ordinario civil

sobre prescripción positiva promovido en contra de \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), ante la Juez Quinta de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.-**Se condena al recurrente, José Adrián Durán Arteaga, al pago de las costas originadas por la tramitación de esta Segunda Instancia, al haberse dictado en su contra dos sentencias adversas, substancialmente coincidentes, atento a lo dispuesto por el numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

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

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

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.  
Magistrada.



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

TOCA 227/2023

23

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.  
**L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'LSGM/mmct'**

*El Licenciado(a) LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (185) ciento ochenta y cinco, dictada el jueves, 8 de junio de 2023, por los MAGISTRADOS **ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ, MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ Y OMEHEIRA LÓPEZ REYNA**, constante de 23 (veintitrés) 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: los nombres de las partes, de los testigos de la parte actora, de un Notario Público, la dirección del inmueble objeto del presente juicio, y 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.