



--- **RESOLUCIÓN:- (16) DIECISEIS.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (27) veintisiete de febrero de (2025) dos mil veinticinco.-----

--- Visto para resolver el presente **Toca 23/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la promovente, en contra de la resolución del veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, dictada por el **Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado**, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del **expediente 666/2023**, relativo al **juicio de jurisdicción voluntaria sobre información ad perpetuam**, promovido por *****; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **ÚNICO.**- La resolución impugnada concluyó de la siguiente manera:

“--- **PRIMERO.**- Se declaran **IMPROCEDENTES** las presentes Diligencias de Diligencias de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN AD-PERPETUAM** promovidas por la **C. *******, por los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.---

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer como corresponda.--- **TERCERO.**- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**”

--- Inconforme con lo anterior, la parte promovente por escrito presentado el tres de octubre de dos mil veinticuatro, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de éste Tribunal, y que obra a fojas de la 7 a la 17 del toca que se resuelve, interpuso

recurso de apelación y expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada. No habiendo ninguna diligencia que practicar quedó el toca para sentencia, misma que enseguida se pronuncia; y,-----

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

--- **PRIMERO.**- Esta Primera Sala Unitaria en materias 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 27 y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.**- Los agravios expresados por la parte promovente ***** , son los siguientes:

“PRIMERO.- Causa agravio a la suscrita el dictado de la sentencia 258 de fecha (24) veinticuatro del mes de septiembre del (2024) dos mil veinticuatro, que aquí se ataca, en razón de que el A quo vulnera mi derecho o una adecuada impartición de justicia, al establecer en el considerando tercero lo siguiente:

"...Asimismo ofreció PRUEBA TESTIMONIAL.- Consistente en la deposición rendida..." (lo transcribe)

Al respecto he de manifestarlo siguiente: nuestro código adjetivo civil en su artículo 881 fracción VII, expresa que debe versar testimonio de los colindantes, constando en autos que dichos colindantes fueron notificados en las siguientes fechas:

a) Notificación colindante NORTE: PRESIDENCIA MUNICIPAL TAMPICO, TAMAULIPAS Notificado en fecha 11 de agosto del 2023 de a través del C. ***** , SINDICO SEGUNDO DEL AYUNTAMIENTO, según constancia actuarial folio 92150, elaborado por el Licenciado *****.

b) Notificación colindante SUR: C. ***** notificada en fecha 29 de agosto del 2023. según constancia actuarial folio 92435, elaborado por el Lic. ***** actuario adscrito.

c) Notificación colindante: ORIENTE: C. ***** (actualmente propiedad de *****.- Notificado en fecha 11 de agosto del 2023,



según constancia actuarial folio 92152, elaborada por el Licenciado *****.

d) Notificación colindante PONIENTE (actualmente utilizado como bodega) Notificado por medio del trabajador ***** en fecha 29 de agosto del 2023, según constancia actuarial folio 92434, elaborado por el Licenciado ***** , actuario Adscrito.

Ahora bien, como consta en autos la testimonial por dichos colindantes no fue posible obtenerse, pues a pesar de estar debidamente notificados los mismos decidieron no apersonarse al juicio, ahora bien al efecto dentro de nuestra misma legislación estatal contemplo que puede versar la testimonial vecinos del predio, circunstancia por la que la suscrita BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD manifiesto que solicite la cooperación de cuatro vecinos colindantes del predio, procediendo de buena fe incluso a pagarles el día laboral que 3 de los testigos perderían, sin embargo el día señalado para la probanza 2 de mis testigos decidieron no asistir sin previa justificación por lo que la testimonial se desahogó únicamente con los C.C. ***** y ***** , Siendo la primera vecina del predio y quien dentro de su interrogatorio manifestó que la suscrito adquirí la propiedad por compra que realice al dueño anterior, manifestó conocer a la suscrita desde hace mas de 15 años, dando testimonio de que la suscrita ejerzo mi posesión de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, siendo yo quien se encarga de la limpieza del predio, sus alrededores y el pago de los servidos, y el señor ***** quien si bien es cierto vive cerca del predio en cuestión, la razón de haberlo escogido como testigo es porque el mismo es trabajador de la bodega que colinda con mi inmueble, y quien dentro del interrogatorio manifestó que conocía el inmueble, conoció al anterior dueño y el mismo manifestó que le consta cuando pusieron el letrero de que se vendía la propiedad, así mismo le consta mi posesión que detento desde hace 10 años, ya que cada día que pasa por el inmueble me saluda y se da cuenta cuando la suscrita me encuentro haciendo la limpieza diaria de mi calle.

Ahora bien, resulta ilógico lo manifestado por el C. Juez, ya que en la sentencia que se ataca resalta que no se ha cumplido con lo dispuesto por la fracción VII del artículo 881, cuando dentro de la fracción X se le otorga plena autonomía para que al momento de la diligencia interroge a los testigos para cerciorarse de que conocen de forma objetiva los puntos que se les cuestiona, siendo la Licenciada Roxana Ibarra Canul, en ese entonces Jueza Cuarto Civil y quien conocía el presente asunto, quien en uso de esa facultad realizó las preguntas que considero necesarias para el esclarecimiento de las dudas que pudiera tener, manifestando la primera

testigo los colindantes que existen con mi predio, y el segundo testigo manifestando conocer a los colindantes pero solo de vista, ya que como se manifestó el señor ***** al ser empleado de la bodega pasaba en las mañanas cuando iba rumbo a su trabajo y en las tardes a la hora de su salida.

Por lo que si en su momento la jueza que conocía en origen el presente asunto considero que únicamente con dichas interrogativas quedaba despejada cualquier duda que la mismas tuviera, debió ser considerado al momento de que el A quo que continuó el presente asunto dictara su fallo, ya que dicha omisión repercute en mi derecho de adquirir la propiedad que actualmente poseo ya que al declarar improcedente las presentes diligencias únicamente por no dársele valor probatorio a la testimonial, contraviene de plano la libertad probatoria que tiene el juzgador al no valorar ni entrar al estudio de las demás pruebas ofrecidas por lo suscrita.

Ahora bien, la desestimación de la prueba testimonial no constituye que la suscrita no acredite mi posesión y por ende no puedo reclamar la propiedad del inmueble, lo anterior atento a los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra se transcriben:

“ACCIÓN DE. PRESCRIPCIÓN, PARA ACREDITAR LAS CALIDADES ESPECÍFICAS DE LA POSESIÓN PARA PRESCRIBIR INMUEBLES, AUN ANTE LA DESESTIMACIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL, LAS MISMAS SE PUEDEN DEMOSTRAR CON DOCUMENTALES, VALORADAS EN SU CONJUNTO Y DE MANERA ADMINICULADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).”, “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA y CONTINUA.”, “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACIFICA, PÚBLICA y CONTINUA.”... (las transcribe)

En esa tesitura, resulta violatorio mi derecho constitucional a una adecuada impartición de justicia ya que el Juez de conocimiento fundo su resolución en una sola probanza, cuando la legislación local contempla otros medios de prueba para acreditar la posesión, siendo todos ellos cubiertos por la sesenta y de los cuales se desprende que la suscrita soy la posesionaria, al encontrarse inscrita mí posesión en el Registro Público de la Propiedad de la zona donde se encuentra el inmueble, así mismo el departamento de Catastro del Estado manifestó que el inmueble se encuentra inscrito ante dicha dependencia a mi nombre ***** y el departamento de catastro municipal manifestó que el inmueble se encuentra al corriente de sus impuestos, así mismo se hicieron las



publicaciones de los edictos que contempla la ley y la dirección de bienes del estado manifestó que el inmueble no pertenece al estado, probanzas que fueron ofrecidas en mi escrito inicial y durante la tramitación del presente asunto, todos ellos constando en autos de las presentes diligencias.

Así mismo causa agravio a la suscrita lo manifestado en la sentencia por el C. Juez en su parte conducente" ... Aunado a que del informe rendido por..." (lo transcribe)

Siendo esto así ya que la fecha que se señala "02 de junio del 2022" es la fecha del manifiesto expedido por la dirección de catastro, y no la fecha del documento que dio origen o mi posesión jurídica, en este caso la escritura con la que se perfecciono la transmisión de la posesión de los anteriores dueños a mí favor, ya que mediante oficio número J.T./94/2024 signado por el Licenciado*****, en su calidad de Director del Registro Publico de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, manifestó que la mular del inmueble es la suscrita ***** "en cuanto al 100% de posesión por titulo de cesión de derechos según la inscripción 3° de acuerdo a la escritura pública N° *****, volumen *** otorgada el 6 de noviembre del 2019 ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número *** del Segundo Distrito Judicial" luego entonces tenemos que dicha autoridad registral reconoce la posesión legal desde el 6 de noviembre del 2019 fecha en que se firmo la escritura ante el notario mencionado.

Lo anterior es así en virtud de que la posesión físico del inmueble se obtuvo por contrato verbo realizado con la señora ***** y su esposo, con quien la suscrita había podado la compra del inmueble y que por cuestiones de salud de los antes mencionados no pudimos elevar en un instrumento público, dándome la señora María Inés la posesión del inmueble previo pago del valor pactado antes de su fallecimiento, ya que existió la confianza entre nosotros y ambas partes reconocíamos el trato verbal realizado, comprometiéndonos a formalizar dicho trato una vez que la salud de la señora María Inés mejorara, sin embargo dicha circunstancia no aconteció sino que posteriormente falleció, por lo que la suscrita procedí a comentarle a sus hijos *****de apellidos ***** el trato que tenia con sus padres, quienes reconocieron dicho trato y se comprometieron a firmar la escritura con lo suscrita, siendo hasta el 2019 cuando después de haberse llevado e! juicio respectivo se formalizó la escritura, ahora bien por cuestiones que no vienen al caso mencionar en la Notaria Asignada tardaron en entregarme la escritura de posesión, así como la inscripción de la misma, no obstante de que la suscrita tenía la posesión física desde el

2015, no fue hasta el 2019 que adquirí la posesión jurídica y en 2023 la inscripción de dicha posesión.

Circunstancia, que temerosa de que pudiera afectar mi posesión, fue por lo que solicite en repetidas ocasiones al C. JUEZ que atentó a lo contenido por el artículo 735 del Código Civil mismo que a la letra dice: "ARTICULO 735...", manifestaciones que tampoco fueron consideradas en la sentencia aquí atacada.

No obstante de lo anterior, todos los demás requisitos contemplados en el numeral 881 del código adjetivo civil del estado han sido cubiertos, tal y como se acredita en los autos del expediente en que se actúa y que quedaron relacionados mediante escrito presentado en fecha 15 de agosto del presente año, el cual me permito transcribir en su parte conducente:

"1.- ACOMPAÑAR PLANO AUTORIZADO POR INGENIERO CON TITULO LEGALMENTE EXPEDIDO,..."

Lo anterior deriva de la interpretación de las obligaciones adoptadas por el Estado Mexicano acerca de la tutela especial que podrían requerir 195 personas de edad avanzada en situación de vulnerabilidad conforme a los artículos 1° constitucional, 6 de la Convención Interamericano sobre la Protección de los Derechos Humanos de los Personas Mayores y 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, pues existe una demanda enfatizada de inclusión a fin de que las personas mayores puedan tener acceso a los servicios sociales y jurídicos que les aseguren mayores niveles de autonomía y dignidad.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamentos en lo que establecen los artículos 2, 4, 22, 40, 52, 873, 926, 927, 928 y 930 Fracción I y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas."

--- **TERCERO.-** El único motivo de disenso vertido por la promovente y disidente, ***** , resulta: infundado, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

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

--- Aduce, que le causa agravio el fallo apelado debido a que el mismo violenta en su contra el derecho de defensa a una adecuada impartición de justicia al establecer, que el *A quo* le resta valor probatorio a la prueba testimonial a cargo de sus testigos

***** y ***** , lo anterior no



obstante que en nuestro Código Procesal Civil, específicamente en la fracción VII del artículo 881 se dispone expresamente, que se deberá recabar el testimonio de los colindantes, y en la especie dichos colindantes fueron debidamente notificados de la existencia del presente procedimiento, ello, de la siguiente manera:

- En relación al colindante norte, se notificó en data (11) once de agosto de (2023) dos mil veintitrés, a la Presidencia Municipal de Tampico, Tamaulipas a través de su Síndico Segundo, ***** , según constancia actuarial folio 92150;
- En cuanto al colindante sur, se notificó en fecha (29) veintinueve de agosto de (2023) dos mil veintitrés, a ***** , según constancia actuarial folio 92435;
- Por lo que hace a la colindancia oriente, se notificó en fecha (11) once de agosto de (2023) dos mil veintitrés, a ***** , según constancia actuarial folio 92152; y
- En relación a la colindancia poniente, se notificó el (29) veintinueve de agosto de (2023) dos mil veintitrés, a ***** , según constancia actuarial folio 92434.

--- Empero señala, que aun cuando fueron debidamente notificados, éstos no acudieron al desahogo de dicha testimonial; en virtud de ello, y dado que la propia legislación prevé lo que habrá de hacerse en estos supuestos, solicitó la colaboración de diversos vecinos del

lugar, sin embargo sostiene, que el día señalado para un nuevo desahogo de la prueba testimonial, los testigos no acudieron en su totalidad por lo tanto, la citada probanza se desahogó únicamente a cargo de *****ambos de apellidos ***** , quienes dice son: la primera, vecina del lugar y quien manifestó que la promovente adquirió la propiedad por compra que realizó al dueño anterior, que conoce a la oferente de la prueba desde hace más de (15) quince años, y que ésta ejerce su posesión de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, que se encarga de la limpieza de dicho predio así como sus alrededores, y lleva a cabo el pago de los servicios del mismo; por lo que hace al segundo testigo expone, que si bien es cierto vive cerca del predio en cuestión, la razón de ofrecerlo como testigo lo fue porque trabaja en la bodega que colinda con su predio, quien en su testimonial estableció, que conoce la ubicación del inmueble, que conoció al dueño anterior, que le consta cuando se puso el letrero donde se publicaba la venta de la propiedad, que la oferente de la prueba cuenta con la posesión del bien desde hace (10) diez años en virtud de que cada día que pasa por el inmueble le saluda y se da cuenta cuando ésta hace la limpieza.-----

--- En ese sentido expresa, que resulta ilógico que el Juez de origen desconozca que en la especie se hubiera cumplido con lo dispuesto en la fracción VII del artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles; aun cuando en la fracción X del artículo en comento se otorga plena autonomía al juzgador para que interrogue a los testigos y así se cerciorare de que éstos conocen los puntos sobre los que deponen, siendo la Juez natural de aquél entonces quien realizó diversos cuestionamientos a los testigos para el esclarecimiento de



sus dudas, manifestando la primera de los testigos las personas que colindan con su predio y el segundo de éstos, que conocía a los colindantes solamente de vista; y en virtud de ello refiere, que si la juzgadora de aquél momento consideró que con las preguntas que les fueron formuladas quedaba despejada cualquier duda, ello debió ser considerado al momento de que éste Juez de primera instancia resolviera, debido a que tal omisión al respecto repercute su derecho a adquirir la propiedad que actualmente posee, determinando la improcedencia de las diligencias que nos ocupan al negarle valor probatorio a la testimonial previamente señalada, lo que contraviene la libertad probatoria, puesto que además el Juez de origen omitió valor y entrar al análisis del resto de las probanzas exhibidas en autos, ya que la desestimación de la prueba testimonial, no constituye impedimento para que la promovente justificara su posesión. Al respecto estima aplicables los siguientes criterios de rubros: **“ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN. PARA ACREDITAR LAS CALIDADES ESPECÍFICAS DE LA POSESIÓN PARA PRESCRIBIR INMUEBLES AUN ANTE LA DESESTIMACIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL, LAS MISMAS SE PUEDEN DEMOSTRAR CON DOCUMENTALES, VALORADAS EN SU CONJUNTO Y DE MANERA ADMINICULADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)”**, **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA.”** y **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN**

PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA.”-----

--- Dicho lo que precede considera, que la determinación tomada por el resolutor violenta su derecho constitucional a una adecuada impartición de justicia en virtud de que fundó su decisión en un solo medio de prueba, aun cuando la legislación local contempla diversos medios probatorios para que se justifique la posesión, mismos que dice han sido cubiertos por la promovente; máxime, que su posesión se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como en el Departamento de Catastro del Estado, además de que dicho predio está al corriente en los impuestos, haciéndose las publicaciones en los edictos como lo contempla la legislación, máxime, que la Dirección de Bienes del Estado manifestó, que el inmueble objeto de las presentes diligencias no pertenecía al Estado.-----

---- Así mismo señala, que el Juez de origen estableció equivocadamente en el fallo recurrido, que: “... Aunado a que del informe rendido por el DIRECTOR DE CATASTRO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, informó que el bien inmueble materia de las presentes diligencias, se encuentra registrado a nombre de ***** *****, según manifiesto de propiedad con que sea procedente las presentes diligencias, resulta necesario que la promovente acredite que ha tenido manifestado el inmueble respectivo cuando menos cinco años anteriores a la fecha de su promoción...”; sin embargo sostiene, que la fecha que se señala en el manifiesto, relativa al (2) dos de junio de (2022) dos mil veintidós, es en la que éste fue expedido por la Dirección de Catastro y no, en la que se dio origen a la posesión, pues mediante oficio número J.T./94/2024 signado por el Director del Registro Público de



la Propiedad de Inmueble y del Comercio en Tamaulipas se expuso, que ***** es la posesionara del inmueble que nos ocupa, como se verá de lo siguiente: "...en cuanto al 100% de posesión por título de cesión de derechos según la inscripción 3º de acuerdo a la escritura pública No *****, volumen ***, otorgada el **6 de noviembre del 2019** ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número **** del Segundo Distrito Judicial...", luego entonces, dicha Autoridad registral reconoció la posesión legal de la promovente desde el (6) seis de noviembre de (2019) dos mil diecinueve, fecha en que se firmó la escritura ante el Notario en comento, ello, no obstante que su posesión databa desde el año (2015) dos mil quince, misma que se registró hasta el (2019) dos mil diecinueve debido a diversos trámites.-----

--- En ese sentido sostiene, que basta imponerse de todo el material probatorio para colegir, que todos los requisitos establecidos en el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles, fueron debidamente justificados y en virtud de ello, así como tomando en consideración además que la promovente es una persona de edad avanzada, puesto que cuenta con (61) sesenta y un años, que su salud va en detrimento por los achaques propios de su edad, solicita a este Tribunal de Apelación que se dicte una resolución apegada a derecho, tomando en consideración para ello, todos y cada uno de los medios probatorios que obran en autos, emitiendo un fallo en el que se considere la defensa de sus derechos constitucionales y sea juzgada con un enfoque de perspectiva de género, así como atendiendo a los tratados internacionales de los que México forma parte, y de los criterios tomados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que reconocen la necesidad de adoptar una perspectiva de

derechos humanos aplicada a las personas mayores, consistente en un sistema de reglas y principios que reconozcan a la edad avanzada como una condición que puede generar discapacidad o dependencia en la que las personas mayores podrían no tener acceso al goce y ejercicio de sus derechos fundamentales en igualdad de condiciones que el resto de la población.-----

--- Lo anterior, dice deriva de la interpretación de las obligaciones adoptadas por el Estado Mexicano acerca de la tutela especial que podrían requerir las personas de edad avanzada en situación de vulnerabilidad, conforme a lo establecido en los artículos 1º constitucional, 6º de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores y 26 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, a fin de que dichas personas mayores puedan tener acceso a los servicios sociales y jurídicos que les aseguren mejores beneficios de autonomía o dignidad.-----

--- Se le dice a la recurrente, que el agravio que precede resulta infundado. En principio debemos establecer, que las diligencias de jurisdicción voluntaria no son propiamente un juicio, es decir, un conflicto judicial suscitado entre partes, entendido como un procedimiento contencioso, conflicto o litigio entre partes, pues por su naturaleza no existe tal situación de litigio, dado que consiste en que se ejerce frente a un solo interesado o por acuerdo de dos o más interesados, *inter volentes*, esto es, entre personas que ocurren al Juez faltando la pugna de voluntades y, por ende, estando ausentes los elementos de un litigio.-----

--- Así, las diligencias de jurisdicción voluntaria, por su naturaleza jurídica, es decir, que son practicadas sin audiencia de contraparte,



no pueden adquirir el carácter de cosa juzgada, pues la nota distintiva de las resoluciones que así se catalogan es precisamente su inmutabilidad, y la resolución se pronuncia sin perjuicio de un mejor derecho, es decir, salvo prueba en contrario.-----

--- Una vez dilucidado lo que precede tenemos, que en la especie la accionante promovió diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial *ad perpetuam* para demostrar la posesión que tiene de un predio, la cual considera es apta para usucapir y podrá ser debidamente registrada, cumpliendo para tal efecto con los requisitos previstos en el numeral 881 del Código Procesal Civil, el cual prevé cada uno de los supuestos a cumplir por el promovente a fin de que se determine la procedencia de la diligencia intentada. Así, las fracciones VI y VII del numeral en comento disponen que:

“ARTÍCULO 881.- El que tenga una posesión apta para prescribir respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial, que dicte el juez competente.

...

VI.- La información *ad perpetuam* se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción, corriéndoles traslado con copia de ésta;

VII.- Se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes faltantes el de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, quienes deberán comprobar su residencia en el lugar. Las atestaciones versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre su origen;

...”

--- De cuya recta interpretación se colige, que dichas fracciones prevén dos supuestos, a decir, cuando se promuevan diligencias

como las que nos ocupan, se deberá citar: a).- A los colindantes del predio cuya posesión se pretende demostrar es apta para prescribir, y que no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en favor de persona alguna; y, b).- A falta de colindantes, y en igual número, a las personas vecinas del predio objeto de las diligencias, quienes deberán justificar su residencia en el lugar donde se encuentra localizado el inmueble; ello es así, pues en la especie, el testimonio de los colindantes, y en su defecto, de las personas vecinas del predio, se ha considerado como el medio más idóneo para acreditar un hecho continuado, como sería la posesión de un bien inmueble a título de dueño.-----

--- Al respecto se cita el criterio con número de registro 2002322, emitido por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Tomo 2, Décima Época, Tesis: XI.C7 C (10ª.), página 1376, que establece:

“INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM. LA CITACIÓN A LOS COLINDANTES Y DEMÁS PERSONAS ANTE QUIENES HA DE RECIBIRSE DEBE SER MEDIANTE NOTIFICACIÓN PERSONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 1168 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado establece: "El propietario que se encuentre en el caso del artículo 2156 del Código Civil, justificará su posesión con cinco testigos de notorio arraigo en el lugar donde esté situado el inmueble que se trate de titular, pudiendo el Juez, en caso de duda, exigir las pruebas que estime convenientes.-La información se recibirá con citación de la persona de quien se haya adquirido la posesión, o de sus herederos, si aquélla o éstos fueren conocidos; del Ministerio Público, del representante del fisco del Estado, del registrador de la propiedad y de los colindantes.", debiendo entenderse que el término "citación" implica un mandato u orden de notificación personal, ya que sólo una notificación de esa naturaleza daría certeza de que las



personas a que el precepto se refiere tendrían conocimiento de la intención o gestión del solicitante de la información testimonial, y cumpliría la finalidad de que ésta pueda recibirse en presencia de dichas personas.”

--- En ese sentido tenemos, que basta imponerse de las constancias procesales para advertir lo siguiente:

- Mediante libelo presentado el (11) once de julio de (2023) dos mil veintitrés, compareció ***** a fin de promover diligencias de jurisdicción voluntaria de información testimonial *ad perpetuam* para acreditar la posesión de un inmueble; escrito al que acompañó los documentos basales que justificarían los requisitos establecidos en el numeral 881 del Código Procesal Civil, para su procedencia;
- Según proveído del (11) once de julio de (2023) dos mil veintitrés, y previo a su radicación, el Juez de origen requirió a la promovente para que manifestara, dentro de los (3) tres días siguientes, el nombre y domicilio de los colindantes para su notificación;
- En cumplimiento al auto que precede, la promovente se apersonó al procedimiento mediante ocurso de (1) uno de agosto de (2023) dos mil veintitrés, manifestando al respecto lo siguiente: “... **AL NORTE:** En 5.00 metros, colinda con calle Guadalupe, le corresponde conocer del presente asunto a la **Presidencia Municipal de Tampico**, quien tiene su domicilio en ***** entre calles ***** , de la Zona Centro de ***** , Tamaulipas CP. *****; **AL SUR:** En 5.00 metros, con el resto del mismo lote propiedad de la parte vendedora ***** , (actualmente es usado como

un edificio multiusos desconociéndose el propietario actual), con domicilio en*****, entre Calle *****de la Colonia ***** , con Código Postal ***** , de ***** , Tamaulipas; **AL ORIENTE:** En 15.00 metros, con el resto del mismo lote, propiedad de la vendedora señora ***** **(actualmente ***** , con domicilio en calle***** , de la Colonia***** , con Código Postal***** , de ***** , Tamaulipas; AL PONIENTE:** En 15.00 metros, con el resto del mismo lote, propiedad del señor ***** (hoy propiedad de la señora *****), (actualmente es utilizado como bodega y se desconoce el propietario, con domicilio en *****de la Colonia ***** , con Código Postal ***** , de ***** , Tamaulipas.”;

- En virtud de ello, se ordenó la radiación de las presentes diligencias, mediante auto del (3) tres de agosto de (2023) dos mil veintitrés, ordenándose la notificación personal a los colindantes señalados por la promovente, para que en un término de (3) tres días comparecieran a manifestar lo que a su interés conviniera;
- Así, en fecha (11) once de agosto de (2023) dos mil veintitrés se notificó a la Presidencia Municipal de Tampico, Tamaulipas (colindancia NORTE); en data (11) once de agosto de (2023) dos mil veintitrés, también se notificó a ***** (colindancia ORIENTE); en fecha



(29) veintinueve de agosto de (2023) dos mil veintitrés, se notificó a ***** (colindante SUR) a través de un familiar; y en fecha (29) de agosto de (2023), se notificó también a ***** (colindancia PONIENTE).

- Una vez fenecido el término sin que los citados colindantes se hubieran apersonado al presente procedimiento, mediante auto del (11) once de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, el Juez de origen les tuvo por perdido el derecho que debieron ejercitar en el proceso;
- Por auto del (28) veintiocho de septiembre de (2023) dos mil veintitrés, el Juez de primer grado fijó fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la prueba testimonial, estableciéndose las 9:30 horas del día (5) cinco de octubre de (2023) dos mil veintitrés;
- A la fecha y hora señalada para el desahogo de la prueba confesional, comparecieron los testigos *****ambos de apellidos ***** , quienes rindieron su testimonio en los términos que consta a fojas de la (100) cien a la (104) ciento cuatro del expediente principal;
- Testigos los anteriores quienes, si bien es cierto se identificaron con credenciales expedidas por el Instituto Nacional Electoral, del desahogo de dicha probanza no se infiere que se les hubiera preguntado si eran colindantes o vecinas del predio objeto de la información, y mucho menos consta que exhibieran documento alguno con el que justificaran su residencia en el lugar, sino que únicamente se

señaló al respecto que: "... Acto seguido se procede a llamar la C. ***** , quien dijo tener por generales las siguientes: Llamarse como a quedado escrito, de nacionalidad mexicana, de (35) treinta y cinco años de edad, estado civil soltera, ocupación labores del hogar, originario de en Ciudad de México, con dominio en Calle ***** , COLONIA ***** , TAMAULIPAS." y "Acto seguido se procede a llamar al C. ***** , quien dijo tener por sus generales las siguientes: Llamarse como a quedado escrito, de nacionalidad mexicana, de (38) treinta y ocho años de edad, estado civil ***** , ocupación albañil, originario de Ciudad de México, con dominio en ***** , COLONIA ***** , TAMAULIPAS".

--- De cuyos antecedentes previamente citados se llega al conocimiento, que el Juez primigenio previó oportunamente que quienes debían comparecer a dar su testimonio eran los colindantes del predio objeto de las diligencias, y ya que los mismos no se presentaron, entonces, como lo establece la fracción VII del artículo 881 del Código Procesal Civil, en su defecto, debían acudir las personas vecinas, en igual número al de los colindantes, quienes debían comprobar su residencia en el lugar, empero, solamente se presentaron (2) dos testigos, no obstante que se debían presentar (4) cuatro en virtud de ser (4) cuatro colindantes distintos, y de los que acudieron al desahogo de la prueba testimonial, solamente 1 (uno) de ellos manifestó tener su domicilio en la dirección en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de la presente diligencia.-----



--- En ese sentido, tuvo a bien el Juez de los autos al determinar, que el testigo ***** no era idóneo para que, con su testimonio, se justificara el requisito previsto en la fracción VII del artículo 881 del Código Adjetivo Civil, por tanto, le negaba valor probatorio a la probanza en comento, valoración que este Tribunal de Alzada estima acertado, pues atento a la fracción en comento previamente transcrita, se requería el testimonio de la o las personas que fueran vecinas del inmueble objeto de la diligencia (en igual número al de los colindantes), quienes tenían la obligación de comprobar su residencia, lo que en todo caso, solamente ocurrió con uno de los testigos, pues como ya se ha señalado, acreditar la residencia de las personas que testificaron era un requisito establecido textualmente en la fracción VII del numeral 881 del Código Procesal Civil, en consecuencia se concluye, que la promovente no acreditó el citado requisito para la procedencia de la acción intentada.-----

--- En esa virtud, el hecho de que la promovente hubiera justificado con el resto de sus probanzas las hipótesis establecidas en las fracciones restantes, esto es, en las diversas: I, II, III, IV, V, VIII, IX, y X del artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles, ello no sería suficiente para revocar el fallo apelado y determinar la procedencia de la acción intentada, ante la falta de demostración del requisito contenido en la fracción VII previamente citada, lo que impide a este *Ad Quem* determinar la procedencia de las presentes diligencias.-----

--- Sin que sea óbice a lo anterior, que la recurrente exponga que es una persona adulta mayor (61-sesenta y un años) y que por su edad se encuentra en estado de vulnerabilidad, imposibilitándola a tener acceso al goce o ejercicio de sus derechos fundamentales en

igualdad de condiciones que el resto de la población; pues al respecto debe señalársele, que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido criterios en los que sostiene, que no en todos los casos en los que intervengan adultos mayores es obligatorio suplir en su favor la deficiencia de la queja, pues si bien la edad de las personas puede constituir una causa para estimar que se encuentra en estado de vulnerabilidad, lo cierto es que respecto de los adultos mayores, este principio no opera de igual forma que en el caso de la minoría de edad. Ello porque en el caso de los niños, niñas y adolescentes, la edad es suficiente para estimar que se encuentran en estado de vulnerabilidad. Empero, respecto de los adultos mayores, la edad opera a la inversa provocando un envejecimiento en las personas, lo cual no es suficiente para estimar que se encuentran en estado de vulnerabilidad, pues ello sólo surge cuando la persona se enfrenta a especiales dificultades en función de sus capacidades motrices o intelectuales, y que ello le impide ejercitar sus derechos. -----

--- Luego entonces, la vulnerabilidad de los adultos mayores se puede dar en diferentes aspectos, como pueden ser una disminución de la capacidad intelectual o una disminución de la capacidad motora, de ahí que el hecho de señalar que se es adulto mayor para que sea suficiente considerar que en automático operará la suplencia de la queja, es incorrecto, pues ello sólo acontecerá cuando se demuestre que el envejecimiento que conlleva el ser un adulto mayor, ha colocado a la persona en un estado que le impide efectivamente acceder a la justicia.-----

--- Sirve para ilustrar las consideraciones que anteceden la tesis aislada de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la



Nación, tesis 1a. CXXXIV/2016 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, abril de 2016, Tomo II, página 1104, registro 2011524, de rubro y texto:

“ADULTOS MAYORES. EL ENVEJECIMIENTO NO NECESARIAMENTE CONDUCE A UN ESTADO DE VULNERABILIDAD QUE HAGA PROCEDENTE EL BENEFICIO DE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE. No se puede negar que cada vez es más amplia la gama de grupos que se ven beneficiados por esa institución, pero en esa gama no se encuentra el grupo relativo a los adultos mayores, porque el envejecimiento no necesariamente conduce a un estado de vulnerabilidad; y cuando ello acontece, es necesario advertir que la vulnerabilidad puede obedecer a diversos aspectos, como son la disminución de la capacidad motora y la disminución de la capacidad intelectual, que a su vez puede conducir a una discriminación social, familiar, laboral y económica. En ese orden de ideas, el solo hecho de manifestar que se es un adulto mayor, es insuficiente para considerar que en automático opera la suplencia de la queja, pues ello sólo acontece cuando se demuestra que el envejecimiento que conlleva el ser un adulto mayor, ha colocado a la persona en un estado de vulnerabilidad, y que esa vulnerabilidad realmente le imposibilita acceder de forma efectiva al sistema de justicia, pues aunque es innegable el hecho de que en su gran mayoría, los adultos mayores enfrentan problemas económicos, de trabajo, seguridad social y maltrato, y que ello los coloca en desventaja respecto del resto de la población, lo cual ha llevado a considerar que los adultos mayores son vulnerables porque en un alto porcentaje son sujetos de desempleo o de condiciones de trabajo precarias y sufren, muy frecuentemente, carencias económicas y de seguridad social, lo que los convierte en personas dependientes y víctimas de un comportamiento adverso social hacia ellos; y que debido a esa vulnerabilidad merecen una especial protección, lo cual incluso se ve robustecido por el hecho de que los instrumentos internacionales y los regímenes jurídicos modernos han venido marcando una línea de protección especial a los adultos mayores, con el objeto de procurarles mejores condiciones en el entramado social, lo que pretende lograrse garantizándoles el derecho a: i) un estándar de vida adecuado, incluyendo alimentación, vivienda y

vestimenta; ii) seguro social, asistencia y protección; iii) no discriminación en tratándose de empleo, acceso a vivienda, cuidado de la salud y servicios sociales; iv) servicios de salud; v) ser tratado con dignidad; vi) protección ante el rechazo o el abuso mental; vii) participar en los espacios sociales, económicos, políticos y culturales; y viii) participar enteramente en la toma de decisiones concernientes a su bienestar; se debe dejar en claro que la protección especial que se busca, debe ser a partir de un modelo social, en el que se tome conciencia de que la vulnerabilidad en que pueden encontrarse los adultos mayores, en su gran mayoría, obedece a las propias barreras que la organización social genera al no atender de manera adecuada la situación en que se encuentran; sin embargo, ello no conduce a considerar que por el simple hecho de ser un adulto mayor debe operar en su beneficio la suplencia de la queja, pues no todos los adultos mayores son vulnerables y la vulnerabilidad a que pueden enfrentarse, en especial desde el ámbito social, puede ser muy variada; de ahí que no basta con alegar que se es un adulto mayor para opere la suplencia de la queja.”

--- Sirve también para ilustrar la tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a. CXXXIII/2016 (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, abril de 2016, Tomo II, página 1103, registro electrónico 2011523, que reza:

“ACCESO A LA JUSTICIA DE LAS PERSONAS VULNERABLES. INTERPRETACIÓN DE LAS REGLAS BÁSICAS EN LA MATERIA, ADOPTADAS EN LA DECLARACIÓN DE BRASILIA, EN LA XIV CUMBRE JUDICIAL IBEROAMERICANA DE MARZO DE 2008, EN RELACIÓN CON EL BENEFICIO DE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE, TRATÁNDOSE DE ADULTOS MAYORES. Las reglas citadas no reúnen los requisitos a que aluden los artículos 76, fracción I y 89, fracción X, de la Constitución Federal, de ahí que no constituyan propiamente un tratado internacional de carácter vinculante para quienes ejercen la función jurisdiccional; no obstante, pueden resultar una herramienta de gran utilidad para estos últimos, en virtud de que establecen diversos estándares que, fundados en el respeto que se debe dar a la dignidad de las personas que se



encuentran en estado de vulnerabilidad, favorecen que éstas tengan un efectivo acceso a la justicia; pero, ni aun tomando en consideración esas reglas, se podría llegar a la conclusión de que en todos los casos en que intervengan adultos mayores es obligatorio suplir en su favor la deficiencia de la queja, pues de acuerdo con esas reglas, si bien la edad de las personas puede constituir una causa para estimar que se encuentran en estado de vulnerabilidad, lo cierto es que la edad juega un doble papel al momento de considerar quiénes son las personas que deben considerarse vulnerables, pues así como se considera que la mínima edad es determinante para actualizar la vulnerabilidad de las personas, también se considera que el envejecimiento, propio de una edad avanzada, puede colocar a las personas en ese estado; no obstante, se debe tener en consideración que en el caso de los niños, niñas y adolescentes, la edad por sí sola es suficiente para estimar que están en un estado de vulnerabilidad que debe tenerse en consideración cuando éstos acceden a la justicia, pues por su falta de madurez física y mental requieren una protección legal reforzada; sin embargo, cuando la edad opera a la inversa y provoca un envejecimiento en las personas, ello por sí solo no es suficiente para estimar que se encuentran en una situación de vulnerabilidad, pues esto sólo acontece cuando la persona adulta mayor encuentra especiales dificultades en razón de sus capacidades funcionales para ejercitar sus derechos; de ahí que la simple circunstancia de ser un adulto mayor, no necesariamente implica que la persona se encuentre en un estado de vulnerabilidad.”

--- Sin embargo, basta imponerse de las constancias procesales para advertir, que en la especie no se encuentra justificado que la accionante está en un estado (sufriendo dificultades en función de sus capacidades motrices o intelectuales), que le impide efectivamente acceder a la justicia; consecuentemente, esta Alzada determina que la promovente no se encuentra en la hipótesis de suplir en su beneficio la deficiencia de la queja, calificando de infundado el agravio a analizado.-----

--- En congruencia con lo que precede, se deberá resolver el recurso de apelación al que el presente toca se refiere y determinar que el

único agravio vertido por la promovente, ahora disidente, ***** resulta: infundado, por lo que en términos de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles; lo procedente será confirmar la resolución que da materia al presente recurso de apelación, dictada el (24) veinticuatro de septiembre de (2024) dos mil veinticuatro, por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 929, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás correlativo del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Ha resultado infundado el único agravio vertido por la promovente, ahora recurrente, ***** , en contra de la resolución del (24) veinticuatro de septiembre de (2024) dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número 00666/2023, relativo a diligencias de jurisdicción voluntaria sobre información testimonial *ad perpetuam*, promovido ante el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas; en consecuencia:-----

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

--- **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 resuelve y firma el **Licenciado Hernán de la Garza Tamez**, Magistrado Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, quien actúa en funciones de titular de esta Primera Sala Unitaria en



Materias Civil y Familiar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 cuarto párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, asistido por la **Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado Presidente en Funciones de
Titular de la Primera Sala Unitaria
en Materias Civil y Familiar

Lic. Blanca Estela Turrubiates Conde.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publicó en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'HGT/L'BETC/L'LSGM/avch

El Licenciado(a) LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretario Projectista, adscrito a la PRIMERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 16 (dieciséis) dictada el jueves, 27 de febrero de 2025, por el Licenciado HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, Magistrado Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, quien actúa en funciones de titular de esta Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, constante de 25 (veinticinco) 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 la promovente, de sus 2 testigos, de 4 colindantes del predio objeto del juicio, de un Notario Público, 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.