



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

-----**SENTENCIA NUMERO (7)**-----

--- En la Ciudad de Xicoténcatl, Tamaulipas, a veintiocho del mes de febrero del año dos mil veinticinco.-----

--- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **07/2023**, relativo a las **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM**, promovidas por el C. *********; y,-----

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

--- **UNICO:**- Mediante escrito de fecha **diecisiete de febrero de dos mil veintitrés**, compareció ante éste Juzgado, el C. *********, promoviendo **DILIGENCIAS EN LA VÍA DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM** a efecto de demostrar la Posesión que les asiste respecto de un predio ubicado en esta Ciudad, y cuenta con una superficie de ********* *********, como medio para adquirir el dominio de dicho bien, allegando a los autos los documentos base de la acción.- Por auto de fecha veintidós de febrero de dos mil veintitrés, se le tuvo por presentada, habiéndose ordenado radicación, registro, formación de expediente, correspondiéndole el número **07/2023**, asimismo mediante ese auto se ordenó citar a los colindantes mencionados en la promoción inicial, corriéndoles traslado con la promoción inicial a fin que manifestaran lo que a su derecho convenga dentro del término de tres días y asimismo se ordenó dar vista al C. Agente del Ministerio Público Adscrito a este Juzgado, a fin que manifestará lo que a su Representación corresponda, lo que aconteció en fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, de igual manera, se ordenó realizar la publicación de un Edicto en los periódicos Oficial del Estado y uno de los de mayor circulación dentro de éste Distrito Judicial, por tres veces de diez en diez días haciendo del conocimiento de la solicitud

planteada por el actor; debiendo fijarse en los Estrados de éste Juzgado; Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal y en la Oficina Fiscal del Estado, ambos con residencia en este Municipio. Ordenándose además girar oficios al Registro Agrario Nacional en el Estado de Tamaulipas, con domicilio ubicado en Palacio Federal, 3 piso, calle Juan B. Tijerina entre Morelos y Matamoros de Ciudad Victoria, Tamaulipas, Delegado de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU), ubicada en Av. Familia Rotaria No. 416-420, Col. Doctores C.P. 87024 de Ciudad Victoria, Tamaulipas y Director de Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal, con domicilio en Salvador Novo, no. 8, Colonia Barrio de Santa Catarina, Delegación Coyoacán, México D.F. C.P. 04010. A fojas de la treinta y seis a la treinta y nueve, obran las publicaciones obran las publicaciones del edicto ordenado en autos en el Periódico Oficial del Estado, de fecha veintiuno y treinta de marzo y once de abril del dos mil veintitrés, asimismo a fojas cuarenta y dos a cuarenta y cuatro, obran las publicaciones del Periódico de mayor circulación de esta Ciudad, denominado "TIEMPO", de fechas dos, catorce y veintisiete de marzo del dos mil veintitrés. En fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se recepcionó la prueba testimonial con el resultado que obra visible a fojas que van de la noventa y ocho a la ciento dos; en fecha seis de septiembre de dos mil veintitrés, fue desahogada la prueba de inspección ofrecida en autos. A foja ciento treinta y dos, obra rendido el informe rendido por el Encargado del Despacho de la Delegación del Registro Agrario Nacional; y a fojas ciento treinta y cinco, obra el informe rendido por el Subdelegado de Desarrollo Urbano, Ordenación del Territorio y Vivienda en Tamaulipas, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. A fojas ciento treinta y nueve, ciento cuarenta y ciento cuarenta y cuatro, obran las publicaciones del edicto en el Tablero de Avisos de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Presidencia Municipal, el primero en fecha trece de octubre del dos mil veintitrés, el segundo el veintisiete de octubre del dos mil veintitrés y el tercero el diez de noviembre del dos mil veintitrés, asimismo, a fojas ciento treinta y ocho, ciento cuarenta y uno y ciento cuarenta y cinco, obran las publicaciones del edicto en la Oficina Fiscal del Estado, con sede en esta Ciudad, el primero en fecha trece de octubre del dos mil veintitrés, el segundo el veintisiete de octubre del dos mil veintitrés y el tercero en fecha diez de noviembre del dos mil veintitrés. A fojas ciento sesenta y uno y ciento sesenta y dos, obra la constancia actuarial de búsqueda de colindantes para notificar insaturación de diligencias de información testimonial ad-perpetuam. Asimismo, en fecha tres de diciembre de dos mil veinticuatro, se tuvo a la Licenciada *********, en su calidad de asesor jurídica del promovente, por desistiéndose del informe solicitado al Director del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Finalmente en fecha veintisiete de febrero del año en curso, en atención a diversas solicitudes del promovente, quedó el presente expediente en estado de dictar sentencia, la cual se pronuncia hoy, al tenor de los siguientes:-----**C O N S I D**

E R A N D O S:-----

---- **PRIMERO:**- Este Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 185, 192 fracción II, 195 fracción III del Código Adjetivo Civil vigente, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-----

---- **SEGUNDO:**- Establece el artículo 876 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado. **”La información**

ad perpetúam solamente se tramitará cuando no tenga interés más que el promovente, y se trate: I.- De justificar un hecho o acreditar un derecho.- II.- Cuando se pretenda demostrar la posesión como medio para acreditar o adquirir el dominio de un inmueble; y, III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. En todos los casos, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, quien podrá repreguntar a los testigos y tacharlos por circunstancias que afecten su credibilidad.- En los casos previstos por las fracciones II y III, la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto en el Código Civil y lo establecido en éste, y se citará, además, a los propietarios y colindantes que corresponda.”.- En el presente caso tenemos que el promovente C. *****; promueve las presentes Diligencias de Jurisdicción Voluntaria Sobre Información Ad Perpetuam a efecto de demostrar la posesión que tienen respecto de un predio ubicado en esta Ciudad, y cuenta con una superficie de *****.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho los que por economía procesal se tienen por transcritos como si a la letra se insertaren, y para acreditarlos ofreció el siguiente material probatorio:-----

--- **1.- DOCUMENTALES PÚBLICAS.-** Consistentes en:-----

--- a).- Oficio IRCT/MANTE/301/20, de fecha seis de noviembre del año dos mil veinte, expedido por el Lic. M***** Director de la Oficina Registral Mante, a favor del C. ***** .-----

--- b).- Certificado de fecha diecinueve de agosto del año dos mil veinte, expedido a favor del C. ***** , por el Director de Patrimonio Estatal, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.-----

--- c).- Oficio DC/CONTR/182/20, de fecha seis de marzo del año dos mil veinte, expedido por el Ing. ***** , Director del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Departamento de Catastro en Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nombre de *****.

--- d).- Manifiesto de propiedad urbana expedido en fecha dos de marzo del año dos mil veinte, a favor del referido promovente, por el Departamento de Catastro del Gobierno Municipal de esta Ciudad.

--- e).- Croquis de localización de medidas y colindancias, expedida por el Ingeniero ***** , Director de Obras Públicas en esta Ciudad.

--- Documentación a la que se le otorga valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por los artículos 324, 325 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en correlación con los diversos 392 y 397 de la indicada legislación, por haber sido expedidas por funcionarios públicos revestidos de fe pública en pleno ejercicio de sus atribuciones.

--- **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistentes en:-----

--- 4).- Escrito de solicitud de informe de fecha trece de febrero del año dos mil veinte, dirigido al Departamento de Catastro Estatal, signado por el multicitado promovente el C. *****.

---- **3).- TESTIMONIAL.-** Misma que fue desahogada en fecha doce de julio de dos mil veintitrés, y estuvo a cargo de los CC. ***** , y que es consultable a fojas que van de la noventa y ocho a la ciento dos del presente expediente; de cuyo análisis y valoración esta H. Autoridad se pronunciará en el considerando que corresponda.

--- **4).- PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL.-** Llevada a cabo en fecha seis de septiembre de dos mil veintitrés, en el predio objeto de las presentes diligencias, cargo del Licenciado MARTIN ANTONIO LOPEZ MARTINEZ, Secretario de Acuerdos de este H. Juzgado; consultable a fojas ciento veintiuno y ciento veintidós del presente expediente; probanza esta a la que se le otorga

valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por los artículos 392 y 407 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, respecto a los hechos y lugar inspeccionado, en virtud de haber sido realizada por funcionario público investido de fé pública, y con las formalidades legales para tal efecto.-----

--- **5.- INFORMES DE AUTORIDAD.**- Consistentes en:-----

--- a).- Informe rendido en fecha catorce de septiembre de dos mil veintitrés, rendido por el ING. *********, Encargado del Despacho de la Delegación del Registro Agrario Nacional, mismo que obra en autos visible a foja ciento treinta y dos, en el cual se informa que el predio objeto de las presentes diligencias no se encuentra dentro de tierras ejidales.-----

--- b).- Informe rendido en fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, rendido por el LIC. *********, Subdelegado de Desarrollo Urbano, Ordenación del Territorio y Vivienda en Tamaulipas, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, mismo que obra en autos visible a foja ciento treinta y cinco, en el cual se informa que no se encontró antecedente alguno de que el predio de referencia, sea propiedad Nacional o presunto Nacional.-----

--- Por lo que en razón de lo anterior, se les otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido por los numerales 382, 392 y 412 del ordenamiento procesal invocado.-----

--- **TERCERO.**- En ese orden de ideas, los artículo 162 y 164 de la Ley de Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado disponen lo siguiente: "ARTÍCULO 162. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo lo hubiere extraviado, o no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que al efecto le concede el Código Civil, podrá demostrar ante el Juez



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información ad-perpetuam respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles y cumpliendo los siguientes requisitos: El promovente acompañará: a) Plano autorizado por Ingeniero Titulado que señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de los colindantes y todos los datos que faciliten su localización y ubicación; b) Informe del Registro Público, sobre los datos que existen relativos al inmueble y predios colindantes; c) Certificado de la Dirección de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble; d) Certificado de la Oficina Fiscal del Estado de la jurisdicción correspondiente, de que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo, cuando menos cinco años anteriores a la fecha de su promoción, y que ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período; e) Certificado de la Presidencia Municipal del lugar de ubicación del inmueble, relativo a cualquier dato que tenga sobre la posesión por parte del promovente; f) Copia de la promoción para el Ministerio Público, y para cada uno de los colindantes; g) Certificación de la Dirección de Patrimonio del Estado, de que el inmueble de que se trata no se encuentra dentro del patrimonio del Gobierno del Estado. La certificación negativa no surtirá efectos si con posterioridad se demuestra que el inmueble en cuestión sí es propiedad pública estatal; II.- La información ad-perpetuam se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes, a quienes se notificará personalmente el auto que admita la promoción y se les correrá traslado con copia de ésta; III.- Preferentemente se requerirá el testimonio de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes que faltaren se recibirá el testimonio de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, debiendo comprobar que su residencia en el lugar data de cinco años anteriores a la

promoción; IV.- No se recibirá la información ad-perpetuam si no se presenta el certificado a que se refiere la fracción I inciso d) que antecede; y V.- No se recibirá la información ad-perpetuam sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes materia de la información, por tres veces consecutivas, de siete en siete días. Además, en igual forma, se dará publicidad en avisos que se fijarán en los lugares más visibles de las oficinas públicas de la cabecera del municipio y del centro de población correspondiente al de la jurisdicción del inmueble...”; “...ARTÍCULO 164. Si el Código de Procedimientos Civiles establece requisitos más gravosos que los señalados en esta ley, también se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado Código...”-----

--- A fin de establecer la procedencia sobre las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria Sobre Información Testimonial Ad-Perpetuam, promovidas por el C. *********, se procede a analizar si se cumple con los requisitos exigidos por el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, el cual a la letra establece lo siguiente: ***“ARTICULO 881.- El que tenga una posesión apta para prescribir respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial, que dicte el juez competente. Para obtener esta resolución se formulará petición escrita que contenga en lo conducente, los requisitos establecidos para la demanda. Deberá el promovente, además, cumplir con los siguientes: I.- Acompañar plano autorizado por ingeniero con título legalmente expedido, en el que se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de colindantes, y todos los datos que faciliten su localización y ubicación; II.- Informe claro y***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

preciso del Registro Público de la Propiedad del Estado, sobre los datos que existan relativos al inmueble y predios colindantes; III.- Certificado del Departamento de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere del inmueble, precisando desde cuándo obran en poder de dicha dependencia tales antecedentes. Si éstos se basan en manifiestos presentados por algún particular, deberá igualmente hacer constar la fecha en que fueron presentados; IV.- Certificado del Departamento de Bienes del Estado sobre si el inmueble objeto de la información es o no de su propiedad. En su caso, el informe negativo es sólo una presunción de que el Estado no es propietario, en virtud de que en los registros respectivos aun no se incluyen todos sus inmuebles; V.- Certificado de la oficina fiscal del Estado, de la jurisdicción correspondiente, del tiempo que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo con anterioridad a la fecha de su promoción y si ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período. En este certificado se hará constar con toda precisión la fecha en que dio de alta el manifestante el inmueble de que se trate y si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en este caso, en qué fecha se hizo el pago y cuántos bimestres comprende; si de la certificación se desprende que el interesado tiene menos de cinco años de haber iniciado el pago de sus contribuciones y manifestado el inmueble, el juez al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la presunción resultante, ya sea favorable o contraria al promovente, se tomará en cuenta con las demás pruebas a fin de establecer con certeza el hecho de la posesión, o bien, que no se han llenado las exigencias legales; VI.- La información ad perpetuam se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes a quienes se notificará personalmente el auto que 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 da la información, quienes deberán comprobar su residencia en el lugar. Las atestaciones versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre su origen; VIII.- No se recibirá la información sin que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de los de mayor circulación del lugar donde estén ubicados los bienes, por tres veces consecutivas, de diez en diez días; IX.- De la misma solicitud se fijarán avisos en los lugares públicos de la ciudad o pueblo en que esté ubicado el tribunal ante el que se promueve. El actuario hará constar el cumplimiento de este requisito así como la ubicación exacta de los lugares en que fije los avisos, los que deberán ser cuando menos tres; y, X.- El juez interrogará a los testigos para cerciorarse que efectivamente conocen en forma objetiva los hechos sobre que declaran.”-----

---- CUARTO.- ANÁLISIS DEFONDO DEL ASUNTO.- Acto continuo se procede al estudio de fondo de las diligencias sobre información testimonial ad perpetuam promovidas por el C. *********, en tal virtud, de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, haciendo un análisis minucioso de las probanzas aportadas, se llega a la plena convicción de que las mismas son insuficientes para acreditar la acción intentada, de conformidad a lo establecido por el numeral 729 del Código Civil Vigente en el Estado, es decir, que el promovente no logró acreditar que ha disfrutado de la posesión del referido bien inmueble, con los requisitos exigidos por el Código Civil para usucapirlos, es decir, en concepto de propietario, auspiciado bajo un justo título, ni tampoco la causa generadora de la posesión, atento a las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

consideraciones

siguientes:-----

---- El artículo 689 del Código Civil Vigente para el Estado de Tamaulipas, el cual prevé la figura de Usucapión, establece que: *“La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño del bien o derecho poseído.”* Mientras que el diverso 721 de la misma codificación sustantiva civil establece que: *“La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley”*. De lo que se deduce que la posesión, conforme lo preceptúa el primer numeral de la ley en cita, es un derecho real que da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales. Mientras que el segundo prevé que la usucapión o prescripción positiva es el medio para adquirir la propiedad mediante la posesión y mediante las condiciones que exige la ley.

---- De igual forma, el diverso 694, en su fracción I, del mismo ordenamiento civil, establece que es poseedor de buena fe aquél que entra en la posesión en virtud de justo título, es decir, a través de una causa que genere la posesión, es decir en consonancia con el diverso artículo 696, que establece que por título se entiende la causa generadora de la posesión. Y a su vez, se entiende por tal, el que lo es bastante para transferir el dominio, o en su caso, el derecho real correspondiente, o el que, con fundamento legal y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio, o, en su caso, el derecho real de que se trate, conforme lo previsto en el numeral 695 del citado ordenamiento legal.-----

----- Asimismo, tenemos que los artículos 729 y 738 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, disponen que: *“Artículo 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública...”*; *“Artículo 738.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo anterior por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá conforme al Código de la materia”*.-----

--- A mayor abundamiento, debe considerarse que, tal como lo ha definido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que debe acreditarse con prueba fehaciente y de forma objetiva, y no solo con meras apreciaciones subjetivas, por lo 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, por lo que resulta indispensable acreditar la existencia de este.-----

“...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.¹

--- Así las cosas, aplicadas dichas premisas a la cuestión planteada, y contrastadas con los medios de convicción allegados a los autos del expediente que nos ocupa, se advierte que *********, no logró acreditar los hechos constitutivos de su acción, pues no logró acreditar el hecho numero uno de su escrito de hechos, consistente que es posesionario desde hace mas de cinco años de forma continua, pacífica, quieta y pública, respecto del predio urbano objeto de la litis.-----

--- Esto es así, ya que por una parte el promovente no acreditó la existencia del justo titulo necesario para acreditar que entró en posesión en concepto de dueño, esto es, con un justo titulo necesario para acreditar que existió un titulo traslativo de dominio del citado inmueble, tal y como lo exige el numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil, pues del análisis de las documentales allegadas a

¹ Registro digital: 206602; Jurisprudencia; Materias(s): Civil; Octava Época; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Tomo: Núm. 78, Junio de 1994; Tesis: 3a./J. 18/94 ; página: 30

los autos, si bien se les dota de valor probatorio pleno conforme a los numerales 324, 325 en relación al 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no se advierte que alguna de ellas sea idónea y propenda a acreditar la existencia de la posesión por parte del promovente *********, respecto del bien inmueble materia de las presentes diligencias, lo cual resultaba imprescindible para la procedencia de la acción conforme a los dispositivos legales antes mencionados.-----

---- Por otra parte, los testigos que declararon no abonan en nada sustentable en relación a que los promoventes hayan detentado la posesión de forma pública, continua y pacífica del bien inmueble, consistente en los atestes rendidos por *********, pues nada manifestaron al respecto, requisito ineludible para la procedencia de la acción posesionaria conforme lo prevé el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y por lo tanto en nada favorece dicha prueba testimonial a las prestaciones del promovente.-----

-- Al respecto, es ilustrativa la siguiente Tesis Aislada con el siguiente rubro y texto:-----

“... PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.¹

---- Lo anterior no soslaya que los referidos testigos no satisfacen los extremos del artículo 881 en su fracción VII, que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

establece: “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”; lo anterior si tenemos que los CC. *********, fueron omisos en acreditar ser vecinos del predio objeto de las presentes diligencias.-----

--- Aunado a lo anterior, tenemos que el Croquis de localización de medidas y colindancias, expedida por el Ingeniero *********, Director de Obras Públicas en esta Ciudad, el mismo no cumple con los requisitos que establece la fracción I del artículo 881 de la Ley Adjetiva Civil, pues dicha fracción es bastante clara en señalar que para prescribir respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, será el de acompañar a su escrito inicial plano autorizado por un **ingeniero con título legalmente expedido**, en el que se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de colindantes, y todos los datos que faciliten su localización y ubicación, situación que el presente caso no acontece.-----

--- Se suma a lo anterior, que el promovente fue omiso en dar cumplimiento además en lo exigido por la fracción V del pre citado artículo 881 de la Ley en cita, pues no obra en autos el Certificado de la Oficina Fiscal del Estado de esta Ciudad, en el cual se haga constar el tiempo que el promovente ha tenido manifestado el inmueble respectivo con anterioridad a la fecha de su promoción y si ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período, haciendo se constar con toda precisión la fecha en que dio de alta el manifestante el inmueble de que se trate y si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo

contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en este caso, en qué fecha se hizo el pago y cuántos bimestres comprende.-----

---- Por lo tanto, en términos de lo exigido por el artículo 694 y 695 del Código Civil Vigente para el Estado de Tamaulipas, no se encuentra justificado que el promovente *********, haya entrado en posesión del bien inmueble por virtud de justo título y en carácter de dueño, como poseedor originario y no derivado, ya que no se encuentran acreditados dichos supuestos.-----

---- Tiene aplicación al caso concreto, la siguiente jurisprudencia:-----

“... PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de

propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.²

--- De igual forma, tiene identidad jurídica al caso concreto que nos ocupa, la siguiente máxima de derecho:-----

“... PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que

² Época: Décima Época; Registro: 2008083; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I; Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.); Página: 200



ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.³

--- Por lo que en este orden de ideas, al no haberse acreditado el hecho número uno de su demanda inicial, en esencia, el justo título o causa generadora por el cual el promovente entrara en posesión del bien inmueble cuya posesión pretende se le adjudique, la que esto juzga considera ocioso e innecesario adentrarse al estudio de los requisitos que para tal efecto, se establecen en el artículo 881 del Código Procesal Civil.-----

--- Por lo que en este contexto, y bajo los argumentos lógico jurídicos esgrimidos con antelación, esta Autoridad determina que

3 Época: Novena Época; Registro: 162032; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXXIII, Mayo de 2011; Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 125/2010; Página: 101

no han procedido las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA AD PERPETUAM** promovidas por el C. *********, declarándose por ende, improcedentes las prestaciones que señalan en su demanda inicial referente a que se le declare que tienen la posesión apta para usucapir de un bien inmueble *********, con el ánimo de propietario, cuyas medidas y colindancias fueron transcritas líneas arriba, mismas que, por economía procesal se tiene por transcritas en este apartado como si se insertase en a la letra.-----

--- Se hace saber a la parte interesada que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con un plazo de NOVENTA días naturales, para retirar los documentos originales que eventualmente hayan exhibido, apercibidos de que en caso de no hacerlo, se ordenará su destrucción junto con las constancias del presente expediente, lo anterior en base y términos del acuerdo número 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.-----

--- En consecuencia y con fundamento en los artículos 4°, 40, 52, 55, 63, 68, 105, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 172, 182, 185, 881, 866, 867, 868,870, 874, 875, 876, 878 y 879 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se procede a resolver las presentes diligencias como en efecto se:-----

-----**RESUELVE:**-----

--- **PRIMERO.-** El promovente de las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM** no acreditó en forma fehaciente los hechos constitutivos de su acción.-----

--- **SEGUNDO:-** En consecuencia esta Autoridad determina que no se acreditaron las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TESTIMONIAL AD PERPETUAM, promovidas por el C.

***** _____

--- **TERCERO:-** Se hace saber a la parte interesada que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con un plazo de **NOVENTA** días naturales, para retirar los documentos originales que eventualmente hayan exhibido, apercibidos de que en caso de no hacerlo, se ordenará su destrucción junto con las constancias del presente expediente, lo anterior en base y términos del acuerdo número 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.---

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firmó la Licenciada **GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE**, Juez de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con el Licenciado **MARTIN ANTONIO LOPEZ CASTILLO**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe, firmando al calce con firma autógrafa y electrónica.-.DOY FE.-----

Secretario de Acuerdos

Jueza

Lic. Martín Antonio López Castillo. Lic. Golda Indira Artolozaga Vite.

--- En la misma fecha se publicó en lista la Sentencia con número (7/2025).- **CONSTE.**-----

LIC.IAV/MALC/MCHR

El Licenciado(a) MARIA DEL CARMEN HUERTA ROJAS, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL OCTAVO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (7) dictada el (VIERNES, 28 DE FEBRERO DE 2025) por el JUEZ, constante de (11) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de

la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.