



**--- RESOLUCIÓN: 79 (SETENTA Y NUEVE).**

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a trece (13) de marzo de dos mil veinticinco (2025).-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 13/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en contra de la sentencia de diez (10) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas, en el expediente \*\*\*\*\*, relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y reconvenición de éstas contra aquél sobre Prescripción Positiva.-----

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

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

**--- PRIMERO:- La parte actora en el juicio principal, NO ACREDITÓ LOS ELEMENTOS DE SU ACCIÓN, en consecuencia:**

**--- SEGUNDO:- Se declara IMPROCEDENTE el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO, promovido por el C. \*\*\*\*\*, en contra de los CC. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por las consideraciones expuestas en la presente sentencia.**

**--- TERCERO:- Esta Autoridad determina que no han procedido la acción reconvenicional planteada por la parte demandada en lo principal CC. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, relativa a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITA POR USUCAPIÓN, en contra del C. \*\*\*\*\*, por las consideraciones expuestas en la presente sentencia, en consecuencia:**

**--- CUARTO:- Asimismo se absuelve tanto a la parte demandada en el juicio principal como en la parte demanda reconvenicional de las prestaciones reclamadas por la parte actora en lo principal y reconvenicional respectivamente.**

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

--- SEXTO.- *Se dejan a salvo los derechos de tanto a la parte actora en lo principal como a la parte actora reconvenzional para que los hagan valer en la vía y forma correspondiente.*

--- SÉPTIMO.- *Se hace saber a las partes que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con NOVENTA días naturales para retirar los documentos 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 a los términos del acuerdo 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de Judicatura Estatal.*

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....".

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de representante legal de la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en Ambos Efectos, mediante auto de treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024); ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación, lo que se hizo por oficio \*\*\*\*\* de siete (07) de noviembre del año próximo pasado. Por acuerdo plenario de siete (07) de enero del presente año fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación. Se radicó el toca el día siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada a sus representadas.-----

--- 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 en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del 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 del Estado.-----

--- **SEGUNDO.** El Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, aquí apelante, manifestó sus conceptos de agravio mediante su escrito presentado el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), que obra agregado al presente toca a fojas 10 a la 15, que hace consistir en lo siguiente:

**"AGRAVIOS**

**Primero.- En el considerando cuarto**

**Se declara procedente el incidente de tachas inherente a los testigos presentados por \*\*\*\*\* en contra de la prueba testimonial desahogada el 21 de marzo del 2024, a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* asentado por error de redacción de esa manera cuando lo correcto es \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, lo que deberá ser corregido.**

**Que la confesional y la declaración de partes a cargo de \*\*\*\*\* reciben eficacia probatoria.**

**Que la vía es correcta para la reconvencción y que los elementos de la acción para usucapir son: a) Adquirida y disfrutada en concepto de propietario; b) pacífica; c) Continua; d) Pública; e) Por el tiempo necesario de acuerdo al supuesto en el que se sitúe fa parte actora-reconvenccional si su posesión es de buena fe mala fe ó haya sido objeto de una inscripción.**

**Los actores reconvenccionistas reclaman las siguientes prestaciones:**

**"-. A).- Que se nos declare legítimos propietarios por prescripción positiva o adquisitiva por Usucapición por trascurso del tiempo y de mala fe, del BIEN INMUEBLE con superficie de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, teniendo los suscritos únicamente en posesión física y material una superficie de \*\*\*\*\*, con construcción, con las siguientes medidas y colindancias NORTE con \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; al SURESTE.- en \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; al SUROESTE.- en \*\*\*\*\*, con calle sin nombre; y al NOROESTE- en**

\*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; que se encuentra dentro de la superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas y colindancias son: al NORTE.- con \*\*\*\*\* en línea quebrada con \*\*\*\*\*; al SURESTE.- en \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con calle sin nombre; al SUROESTE.- en \*\*\*\*\* con calle sin nombre; y al NOROESTE.- en \*\*\*\*\* en línea quebrada con \*\*\*\*\*; fracción que poseemos en conceptos de DUEÑOS, de manera, continua, pública y de mala fe, al haber realizado la compraventa privada verbal y construido nuestra casa, y haber transcurrido más de 12 años desde la fecha de compra venta y posesión, dándose la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA POR USUCAPION. SEGUNDO.- Se ordene la inscripción al Instituto Registral y Catastral en el Estado con residencia en Cd. Mante Tamaulipas, de una fracción de terreno ubicado en el \*\*\*\*\* Tamaulipas, con una superficie de \*\*\*\*\* con construcción, con las siguientes medidas y colindancias NORTE.- con \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; al SURESTE.- en \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; al SUROESTE.- en \*\*\*\*\* con calle sin nombre; y al NOROESTE.- en \*\*\*\*\* con propiedad de \*\*\*\*\*; Y que se encuentra dentro de la superficie de \*\*\*\*\* con los siguientes datos de registro \*\*\*\*\* número \*\*\*\*, legajo \*\*\*\*\* de fecha 16/08/2005, Municipio de Ocampo Tamaulipas, al haber operado la Prescripción Adquisitiva o Positiva por Usucapión de la fracción de terreno del bien inmueble antes citado...”

Lo expresado en la sentencia que se recurre causa agravio a mis representados por la inexacta e indebida valoración de las pruebas aportadas toda vez que contrario a lo que dice el juzgador que no se aportaron elementos de prueba para acreditar haber adquirido la propiedad durante el tiempo y las condiciones exigidas por los numerales 729 y 730 del código civil vigente en el Estado de Tamaulipas, si se aportaron ya que los reconvencionistas refieren que desde hace aproximadamente el año 2009 han tenido la posesión ininterrumpida del terreno y sus edificaciones fracción compuesta de 360 metros cuadrados, comprendida dentro del solar identificado como \*\*\*\*\* Tamaulipas, compuesto de \*\*\*\*\* posesión que se ha dado por transcurso del tiempo y mala fe y que poseen en concepto de dueños, de manera continua, pública y de mala fe, al haber realizado la compraventa privada verbal así como al haber transcurrido más de doce años desde la fecha de la compra exigencias necesarias para adquirir la propiedad de dicho bien



inmueble por usucapión; habiéndose acreditado el hecho número 1 de su escrito de reconvencción como lo es la existencia del contrato verbal de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* actor en lo principal y demandado en lo reconvenido y ser esta la causa generadora de la posesión la cual existe reitero desde el año 2009 a la fecha y no se ha sido omiso en acreditarse la existencia del contrato verbal habiéndose oportunamente desahogado la prueba confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* a la cual se le dio eficacia probatoria, con el resultado de que este reconoce la posesión desde el año 2009 y la existencia del contrato verbal de compraventa como consta en autos en las actas inherentes a la prueba confesional y declaración de partes desahogadas en fecha 26 de septiembre del año 2022 en la que sus respuestas son coincidentes a lo manifestado por los reconvenccionistas en el escrito en que contestaron en lo principal la reivindicación y plantearon la reconvencción, ejercitando la acción respecto a la prescripción positiva adquisitiva por usucapión, en la que refirieron que en el 2009 adquirieron la propiedad del predio material de usucapión y que desde ese tiempo la tienen en posesión de manera ininterrumpida de manera continua, pública y de mala fe, al haber realizado la compraventa privada verbal con el señor \*\*\*\*\* y que de fecha de la compra transcurrieron las exigencias necesarias para adquirir la propiedad por usucapión, la juzgadora en la resolución refiere que los actores reconvenientes no acreditaron el hecho número 1 de su escrito de reconvencción consistente en la existencia del supuesto contrato verbal de compraventa realizado con el actor en lo principal y demandado reconvenido \*\*\*\*\* el contrato verbal es obvio que dada su naturaleza no puede ser exhibido físicamente, ya que este en esa circunstancia verbal solo puede ser reconocido en cuanto a su realización por el vendedor y el comprador o los compradores y consta en autos manifestación de los contratantes que en el año 2009, se realizó el trato a contrato verbal de compraventa por lo que es causa generadora por el que los actores reconvenientes entraron en posesión del bien inmueble cuya posesión pretenden se les adjudique en propiedad, trato o contrato verbal que es reconocido por el propio \*\*\*\*\* al desahogarse la prueba confesional a su cargo el día 26 de septiembre del 2022, quien protestado legalmente para conducirse con verdad en la diligencia en que intervenía respondió con los resultados siguientes:

*Al contestar la posición número 3.- el absolvente reconoció que la posesión que detenta \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de una fracción de terreno que formaba parte del lote 6, manzana 25, la detentan desde el año 2009, siendo la respuesta literal, así como la posición lo siguiente respecto a la 3.-*

**3.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SABE QUE LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE POSEE DESDE EL AÑO 2009 \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* FORMABA PARTE DEL \*\*\*\*\* TAMAULIPAS.- CALIFICADA DE LEGAL- CONTESTO: “sí”.**

*Al contestar la posición número 4.- el absolvente contestó que los reconvenientes construyeron una papelería y casa habitación en el solar que poseen frente a la escuela primaria de Ejido Ricardo Flores Magón, municipio de Ocampo, Tamaulipas. Siendo la respuesta literal, así como la posición con respecto a la 4.-.*

**4.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SABE QUE \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* CONSTRUYERON UNA PAPELERÍA Y CASA HABITACIÓN EN EL SOLAR QUE POSEEN FRENTE A LA ESCUELA DEL \*\*\*\*\* TAMAULIPAS EN EL AÑO 2009.- CALIFICADA DE LEGAL- CONTESTÓ: “sí”.**

*Al contestar la posición número 6.- el absolvente contestó reconocer que verbalmente trató con \*\*\*\*\* lo relativo a la papelería que ella construyó en el solar ubicado frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\* Tamaulipas. Siendo la respuesta literal, así como la posición con respecto a la 6.-.*

**6.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SABE QUE VERBALMENTE TRATÓ CON \*\*\*\*\* LO RELATIVO A LA PAPELERÍA QUE ELLA CONSTRUYÓ EN EL SOLAR UBICADO FRENTE A LA ESCUELA DEL \*\*\*\*\* TAMAULIPAS.- CALIFICADA DE LEGAL- CONTESTÓ: “sí”.**

*Al contestar la posición número 8.- el absolvente contestó que hizo trato verbal respecto al solar de \*\*\*\*\* que habitan \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* Siendo la respuesta literal, así como la posición con respecto a la 8.-.*

**8.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SABE QUE HIZO TRATO VERBAL RESPECTO AL SOLAR DE \*\*\*\*\* QUE HABITAN \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- CALIFICADA D LEGAL.- CONSTESTÓ: “sí”.**

*Consta literalmente que el hecho de que \*\*\*\*\* verbalmente trató con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* lo relativo a la papelería que construyó en el solar de \*\*\*\*\* que habitan frente a la escuela del \*\*\*\*\* Tamaulipas, acreditándose la causa generadora de la posesión*



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

*respecto a la fracción de terreno a usucapir, por lo que deberá dada la indebida valoración de las pruebas, por parte de este tribunal de alzada declararse la procedencia de la reconvención, quedando acreditado que se dan los elementos que establecen los numerales 729 y 730 del código civil vigente en el Estado de Tamaulipas, y al haber el juez manifestado lo contrario en la sentencia que se recurre vulnera los derechos de mis representados por lo que solicito sea reparada por este tribunal de alzada al estar acreditada la causa generadora de la posesión desde el año 2009 declarando que esta apta para usucapir. Toda vez que desde el 2009 a la fecha de la presentación del escrito de demanda inherente al juicio ordinario civil reivindicatorio que lo es el día 02 de marzo del 2022, habían transcurrido más de 12 años, tiempo más que necesario para adquirir por usucapión como lo establece el artículo 730 fracción III del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas.*

*El demandado en reconvención \*\*\*\*\* el día 26 de septiembre del 2022, al ser examinado conforme al interrogatorio que se le formuló en el acto diligenciado previamente calificado como legal manifestó:*

*1.- Diga quien construyó la papelería y casa habitación en la cual viven \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por la calle sin número frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\* CALIFICADA DE LEGAL- CONTESTÓ: "\*\*\*\*\*".*

*Lo que es un acto de dominio realizado en la posesión que detentan desde el año 2009.*

*2.- Diga las medidas de la fracción de terreno que tienen en posesión \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en la cual habitan por la calle sin número frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTÓ: "las medidas no las recuerdo".*

*3.- Diga las medidas y colindancias del predio que poseen y habitan \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en la calle sin número frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*.-CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTÓ: "las medidas no me las sé. pero este las medidas donde habitan la señora son unas pero ella ya agarró otro tramo más".*

*4.- Diga si vio cuando \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* construyeron la papelería y casa que habitan en el predio que poseen por la calle sin nombre frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTÓ: "si vi, \*\*\*\*\*construyó sin permiso".*

*Lo que es un acto de dominio realizado en la posesión que detentan desde el año 2009.*

*5.- Diga cuánta superficie comprende la fracción de terreno en la que viven \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* CALIFICADA DE LEGAL. - CONTESTÓ: “pues no la recuerdo”.*

*6.- Diga en que fecha construyeron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la papelería y casa habitación en el predio que poseen en la calle sin nombre frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTÓ: “no recuerdo, lo único que puedo decir es que ahí y tienen como cinco o seis años”*

*Lo que es un acto de dominio realizado en la posesión que detentan desde el año 2009.*

*7.- Diga si \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* poseen de mala fe el predio donde viven por la calle sin nombre frente a la escuela primera del \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTÓ: “sí”*

*Lo que es un acto de dominio realizado en la posesión que detentan desde el año 2009.*

*Pruebas en la que \*\*\*\*\* reconoce y acepta que \*\*\*\*\* construyó la papelería y casa en la que viven por la calle sin nombre frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\* , Tamaulipas que la fracción de terreno la tienen en posesión pero que no recuerda las medidas, no se las sabe y que las medidas donde habita la señora son unas pero ella agarró otras más y que si vio cuando \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* realizaron actos de dominio construyendo la papelería y casa habitación en el predio que poseen, en la calle sin nombre frente a la escuela primaria \*\*\*\*\* , Tamaulipas, y habitan, y que no recuerda cuanta superficie comprende la fracción de terreno en que viven \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en la calle sin nombre frente a la escuela primaria Ricardo Flores Magón, del municipio de Ocampo, Tamaulipas, reconociendo la posesión que los actores reconvenientes tienen del predio donde viven por la calle sin nombre frente a la escuela primaria \*\*\*\*\* , Tamaulipas, desde el año 2009 que es posesión de mala fe. Reconociendo que realizan en el terreno actas de dominio como es la construcción de la papelería y casa habitación.*

*Debiendo el tribunal de alzada al resolver el recurso declarar la procedencia de la reconvenición de prescripción adquisitiva por usucapación con sus consecuencias inherentes a tal resolución.”*



--- **TERCERO.** Los motivos de inconformidad expresados por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, aquí apelante, mismos que por razón de método se estudiarán conjuntamente dada la relación estrecha que guardan entre sí, de los cuales una parte de agravios resulta fundado pero inoperante, y el resto de las inconformidades son infundadas, para la revocación o modificación de la sentencia impugnada de diez (10) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).-----

--- Previo al estudio de los motivos de inconformidad manifestados por la inconforme, resulta necesario traer a cuenta, en lo atinente, los siguientes dispositivos legales 682, 683, 686, 694, 695, 696, 698, 716, 717, 718, 721, 722, 729, 730 y 736 del Código Civil, en correlación con los preceptos legales 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles, que textualmente dicen:

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

**ARTÍCULO 683.-** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada;

**ARTÍCULO 686.-** Son objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación y también el estado civil de las personas;

**ARTÍCULO 694.-** Es poseedor de buena fe:

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

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

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

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

**ARTÍCULO 695.-** *Se llama justo título:*

*I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente;*

*II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate;*

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

**ARTÍCULO 698.-** *Todo poseedor originario o derivado debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.*

*Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.*

*Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito el bien hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión;*

**ARTÍCULO 716.-** *Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia;*

**ARTÍCULO 717.-** *Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 741;*

**ARTÍCULO 718.-** *Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad;*

**ARTÍCULO 720.-** *Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos;*

**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 722.-** *Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio;*

**ARTÍCULO 723.-** *Pueden adquirir por usucapión todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás*



*incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes;*

**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 inmuebles se adquieren por usucapión:*

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

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

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

**ARTÍCULO 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. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

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

--- Por lo que, en base a dicha normatividad, para la Procedencia de la Acción de Usucapión o Prescripción Positiva se requiere la demostración de los siguientes elementos: *que la posesión sea adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; ya que los inmuebles se adquieren por usucapión, en cinco años cuando se poseen de buena*

fe; es decir, el que pretenda adquirir la Propiedad de un Inmueble por Prescripción Positiva o Usucapión deberá *contar con justo título para poseer el bien a usucapir*, debiendo demostrar plena y eficazmente la causa generadora de la posesión; y, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica continua y de buena fe, según sea el caso; de ahí que, como primer elemento debe existir la revelación y demostración de la causa generadora de la posesión y que ésta fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario.-----

--- Por lo que correlativamente, el que hubiera 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, por lo que al declararse procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se convirtió en propietario en virtud de la prescripción, lo que se tendrá como título de propiedad, y será inscrita una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público de la propiedad.-----

--- Asimismo, resulta conveniente precisar que un **acto jurídico** es la declaración o manifestación de voluntad entre dos o más personas, sancionada por el derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos y obligaciones; como sucede en el presente caso concreto, toda vez que es el mutuo consentimiento de las partes lo que perfecciona a los contratos, obligando a las partes, no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también a todas las



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

TOCA 13/2025

13

consecuencias, según la naturaleza del acto, conforme a la buena fe, al uso o a la ley.-----

--- Luego, es necesario establecer con claridad que los conceptos de agravios, son los razonamientos relacionados con las circunstancias de hecho, en cada caso jurídico determinado, que tienda a demostrar y puntualizar la violación o inexacta interpretación de la ley; y, como consecuencia, los preceptos que debieron fundar o fundaron la sentencia de primer grado, por lo que cada agravio expresado debe precisar cuál es la parte de la sentencia recurrida que lo causa, citar el precepto legal que se estima violado y explicar el concepto por el que fue infringido, sin estos requisitos el agravio no es apto para ser tomado en consideración; en atención, a que los agravios lo integran los considerandos jurídicos y puntos resolutive de una sentencia que pueden causar agravio a un litigante; de ahí que la materia de la segunda instancia se plantea con los agravios expuestos por una de las partes, por lo que el tribunal de alzada, queda impedido para entrar al estudio de cuestiones que no fueron planteadas, pues si lo hiciera supliría la deficiencia de los agravios, lo que sería ilegal y más tratándose de asuntos de naturaleza civil.-----

--- Procede ahora el estudio de los motivos de inconformidad expresados por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada y actora reconvencional \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, mismos que conforme a la causa de pedir en síntesis una parte de los disensos, los hace consistir en que en el Considerando Cuarto de la Sentencia Impugnada, la juzgadora para resolver como lo hizo respecto de la usucapión, declaró procedente el incidente de tachas promovido por el actor principal y demandado en reconvención \*\*\*\*\*, en el que por error hace referencia a los testigos \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probanza

que se desahogó el veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), cuando los nombres correctos son \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.-----

--- Tal alegato resulta **fundado pero inoperante**, en virtud de que si bien es verdad que la juzgadora al momento de referirse al incidente de tachas promovido por el Licenciado \*\*\*\*\*, representante legal de la parte demandada y actores reconventores \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al declararlo procedente del propio considerando cuarto de la sentencia impugnada, se advierte que la juez natural se refirió a los testigos ofrecidos por la parte demandada apelante a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a quienes se les tomó su declaración testimonial el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022), como consta legalmente en las **páginas 324 a la 340 del expediente principal Tomo I**, cuando lo correcto era referirse a los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes fueron ofrecidos precisamente por el mencionado actor principal ahora reconvenido \*\*\*\*\*, misma prueba testimonial que fue desahogada legalmente el veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), tal como obra en las **fojas 577 a la 588 del expediente principal Tomo II**, y que por ello, refiere el recurrente debe ser corregido.-----

--- Sin embargo, tal alegato resulta **fundado pero inoperante**, ya que tal error o equivocación en forma alguna ha trascendido en el fondo del asunto, por que efectivamente, como se demostrará dentro de la presente resolución de segundo grado, al ser de explorado derecho que evidentemente se refiere a los testigos \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes por cierto se advierte que son familiares directos del oferente de la prueba \*\*\*\*\*, al ser hermana y cuñado de dicho actor principal, aunado a que como consta en autos demostraron convincentemente el interés personal



y jurídico de manera complaciente y parcial hacia el oferente de la prueba testimonial para que ganara el juicio reivindicatorio.-----

--- Lo anterior, toda vez que como bien lo tomó en cuenta la juzgadora al resolver dicho incidente de tachas promovido precisamente por los reconventores, lo cual es procedente toda vez que al momento de rendir su declaración testimonial los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ofrecidos precisamente por el mencionado actor principal ahora reconvenido \*\*\*\*\*, desahogada el citado día veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), dicha primer testigo \*\*\*\*\*, quien al ser examinada como testigo conforme a las tachas de ley, al preguntarle si es pariente por afinidad o consanguinidad de alguna de las partes y en qué grado, **contestó ser hermana de \*\*\*\*\***, **porque es su hermano**; agregando además, al hacerle las Preguntas de Idoneidad asentadas con el numero **1.-, 8.-, 9.-, 10, 12, 22.-, 23.-, 39.- y 48.-**, manifestó en lo que aquí interesa lo siguiente:

*"Que quien le indicó y le hizo saber los datos y pormenores del juicio fue el Licenciado quien le avisó; pero que el número del expediente no se lo aprendió; ya que quien le hizo saber los hechos materia de este juicio fue su hermano; por eso viene a declarar a favor de su hermano, ya que quiere claramente que su presentante \*\*\*\*\* gane el juicio porque ese es su propósito para favorecerlo, por eso comparece para así ayudar a su hermano"*

--- Mientras que por su parte, el segundo testigo de nombre \*\*\*\*\*, quien al ser examinado como testigo conforme a las tachas de ley, al preguntarle si es pariente por afinidad o consanguinidad de alguna de las partes y en qué grado, de lo cual **expreso ser cuñado del oferente de la prueba \*\*\*\*\***, aunado a que al formularle el interrogatorio de **Preguntas de Idoneidad** marcadas con el numero **2.-, 3.-, 12.-, 14.-, 22.-, 23.-, y 39.-**,

manifestó en lo que es relevante e importante en cuanto al presente segmento de agravio:

*”que la persona que le dijo que existía el juicio a donde tenía que ir a declarar es su cuñado; que la razón por la que fue testigo, es **porque ahí es de su cuñado; ya que con su testimonio si pretende favorecer a su cuñado porque lo invitó; ya que si quiere que su presentante \*\*\*\*\* gane el juicio o procedimiento en que comparece como testigo; ya que su propósito de acudir a declarar es para favorecer con su dicho a su cuñado \*\*\*\*\* ”***

--- De tales declaraciones testimoniales se destaca y advierte jurídicamente, que ambos testigos son familiares directos por consanguinidad \*\*\*\*\* (**hermana**) y por afinidad \*\*\*\*\* (**cuñado**), conforme lo establecen los artículos 268, 269, y 270 del Código Sustantivo Civil; en congruencia con los preceptos legales 1°, 2°, 362 y 373 del Código Adjetivo Civil; toda vez que por una parte, al ser el presente litigio de carácter civil, al ser su tratamiento de estricto derecho, y no de naturaleza familiar, pues su observancia normativa procesal es de orden público; y por otra, en el caso, no pueden declarar como testigos pudiendo pedir la parte interesada que se les exima de hacerlo precisamente a través del incidente de tachas, como aconteció en el presente litigio, por ser afines en línea recta con el oferente de la prueba \*\*\*\*\* , por lo que por las razones y consideraciones que tomó en cuenta para su procedencia la juzgadora, las que al no ser combatidas frontalmente en forma alguna los mencionados razonamientos y consideraciones legales en que se apoyó la juzgadora para resolver como lo hizo respecto de citado incidente de tachas, de ahí lo **fundado pero inoperante** del alegato en trato.-----

--- Apoya las consideraciones que anteceden la Jurisprudencia de la Novena Época con Registro Digital 181186, de rubro y texto que dice:



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

**"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN FUNDADOS PERO INOPERANTES. DEBEN DECLARARSE ASÍ, CUANDO EXISTA SEGURIDAD ABSOLUTA EN CUANTO A LA IRRELEVANCIA DE LA OMISIÓN EN QUE INCURRIÓ LA AUTORIDAD RESPONSABLE Y NO SEA NECESARIO SUSTITUIRSE EN SU ARBITRIO PARA DEFINIR CUESTIONES DE FONDO.** Conforme a la jurisprudencia de la Tercera Sala de la anterior integración de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro es: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN FUNDADOS, PERO INOPERANTES.", cuando en un juicio de amparo se considere fundado un concepto de violación por razones de incongruencia por omisión, pero a la vez se advierta que tal cuestión no es apta para resolver el asunto en forma favorable a los intereses del quejoso, el concepto aducido, aun cuando sea fundado, debe declararse inoperante, por razones de economía procesal, atendiendo a que a nada práctico conduciría conceder el amparo y protección de la Justicia Federal para el efecto de que se analizara una cuestión innecesaria, dado que el sentido del fondo del asunto seguiría siendo el mismo, en detrimento del principio de economía procesal y la pronta administración de justicia que establece el artículo 17 constitucional. Sobre esas bases, el tribunal de amparo debe pronunciarse respecto de los puntos que no fueron abordados por la autoridad de la instancia, porque de concederse la protección federal para que se subsanen no cambiaría el sentido del acto reclamado. Por tanto, es improcedente esa declaración de inoperancia cuando no existe la seguridad absoluta de la irrelevancia de la omisión en que haya incurrido la autoridad común al ser necesario el ejercicio de su arbitrio jurisdiccional para dilucidar aspectos de fondo, ya sea en valoración de pruebas, apreciación de hechos, interpretación y aplicación de normas o de contratos, porque en estos supuestos invariablemente corresponde a la autoridad ocuparse del análisis de las cuestiones omitidas, pues de lo contrario, la potestad de amparo podría dejar inaudita a una de las partes; de ahí que la determinación de que un concepto de violación es fundado pero inoperante, únicamente es adecuada ante una clara y evidente solución del asunto, pero no cuando se requiere de mayores reflexiones en ejercicio del aludido arbitrio jurisdiccional."

--- En **diversa parte de inconformidad** hecha valer por el apelante Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada y actora reconventora \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, en síntesis y conforme a la causa de pedir, lo hace consistir en que les causa perjuicio a sus representados, la inexacta valoración de las pruebas que aportaron, ya que refiere el inconforme, que contrario a lo argumentado por la juzgadora, sus mencionados representados sí aportaron las pruebas para acreditar haber adquirido la propiedad durante el tiempo y las condiciones exigidas por los artículos 729 y 730 del Código Civil, al haber realizado la compraventa privada verbal y haber transcurrido más de doce (12) años desde la fecha de la compraventa verbal celebrada con \*\*\*\*\*, como lo

hicieron valer en el hecho número 1 de su escrito de reconvención, para demostrar refiere el inconforme, la causa generadora de la posesión de manera conjunta conforme al desahogo de la prueba confesional y declaración de parte a cargo del citado \*\*\*\*\* a la cual se le dio eficacia probatoria como consta en autos en el mismo desahogo de fecha veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022), en la que dice el inconforme que el absolvente reconoció el trato o contrato verbal, al dar contestación a las posiciones **3.-, 4.-, 6.- y 8.-**, de la siguiente manera:

**"Posiciones número 3.-** el absolvente reconoció que la posesión que detenta \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de una fracción de terreno que formaba parte del lote 6, manzana 25, la detentan desde el año 2009;

**Posición número 4.-** el absolvente contestó que los reconvenientes construyeron una papelería y casa habitación en el solar que poseen frente a la escuela primaria de \*\*\*\*\* , Tamaulipas;

**Posición número 6.-** el absolvente contestó reconocer que verbalmente trató con \*\*\*\*\* lo relativo a la papelería que ella construyó en el solar ubicado frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\* , Tamaulipas; y,

**Posición número 8.-** el absolvente contestó que hizo trato verbal respecto al solar de \*\*\*\*\* que habitan \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*."

--- Agregando el apelante, que lo anterior se corrobora con el resultado obtenido de la Declaración de Parte a cargo del citado absolvente \*\*\*\*\* , al ser examinado conforme al interrogatorio que se le formuló en el acto diligenciado previamente calificado en el que manifestó a las **Preguntas 1.-, 3.-, 4.-, 5.-, 6.- y 7.-**, lo siguiente:

"que, quien construyó la papelería y casa habitación en la cual viven \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por la calle sin número frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\* , fue \*\*\*\*\*; que respecto de las medidas y colindancias del predio que poseen y habitan, no se las sabe, pero las medidas donde habitan la señora son unas, pero ella ya agarró otro tramo más; que sí vio cuando \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* construyeron la papelería y casa que habitan en el predio que poseen sin su permiso; que la superficie de la fracción de terreno donde viven no la recuerda; que la fecha en que construyeron la papelería y casa habitación en el predio que poseen, no la recuerda, que lo



*único que puede decir es que ahí tienen como cinco o seis años; y, que si es verdad que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* poseen de mala fe el predio donde viven."*

--- Al respecto, en cuanto a dicha inconformidad hecha valer por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de representante legal de la parte actora en reconvención \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , aquí apelantes, sobre la acción de prescripción positiva o usucapión interpuesta en contra de \*\*\*\*\* , una vez que se realizó un minucioso y detallado estudio de todas las actuaciones, constancias, anexos y demás promociones aportadas en lo atinente a la acción reconvencional de usucapión que conforman el expediente principal, en congruencia con la sentencia impugnada frente a las inconformidades vertidas por la parte apelante, esta Sala Colegiada advierte, que para acreditar la acción reconvencional los demandados en lo principal y actores reconvinientes inconformes \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , aportaron los siguientes medios de prueba consistentes en:

- **Documentales Públicas**, consistentes en la Copias autenticadas de la Carpeta de Investigación Número \*\*\*\*\*, radicada ante la Unidad General de Investigación de Ocampo, Tamaulipas, formada con motivo de la querrela interpuesta por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* ; Título de Propiedad número \*\*\*\*\*, que corresponde a \*\*\*\*\* de seis (06) de septiembre del año dos mil cuatro (2004), expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional, e inscrito debidamente ante el Registro Público de la Propiedad en la \*\*\*\*\* , Numero \*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , Registrada el dieciséis (16) de agosto de dos mil cinco (2005), del Municipio de Ocampo, Tamaulipas; y, Copias Simples de entrevistas realizadas a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dentro del número único de la Carpeta número \*\*\*\*\* , ante la Unidad General de Investigación del Municipio de Ocampo, Tamaulipas.

*Documentales a las que se les otorgó valor probatorio pleno en términos de los artículos 324, 325 del Código de Procesal Civil, en correlación con los diversos 392 y 397 de dicha legislación, por haber sido expedida por funcionario público revestido de fe pública pleno ejercicio de su funciones; a excepción de las copias simples, respecto de la cual no se le concedió valor probatorio pleno por copias simples, al contravenir lo dispuesto en la*

fracción VIII primer párrafo del artículo 22 de la Ley Procesal Civil, dada la susceptibilidad de de poder ser modificadas o alteradas.

- **Documental Privada** de la constancia de no adeudo de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad, a favor de \*\*\*\*\* de fecha dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022), a la que se le dotó de valor probatorio pleno conforme a los preceptos legales 329 y 330 del Código de Adjetivo Civil, en correlación con los numerales 392 y 398 del citado ordenamiento legal.
- **Inspección Judicial** realizada por la Licenciada \*\*\*\*\*. Secretaria de Acuerdos del Juzgado Menor Mixto de \*\*\*\*, Tamaulipas, el veinte (20) de septiembre de dos mil veintidós (2022) en el bien inmueble material del conflicto en el que se ubica una papelería propiedad de \*\*\*\*\* ubicado dentro del solar identificado como \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , Tamaulipas, dando fe de que en el referido inmueble por ser una fracción que perteneció al mismo, tiene como medidas y colindancias: Al Norte.- En \*\*\*\*\* , colinda con propiedad de \*\*\*\*\*; Al Sureste.- En \*\*\*\*\* colinda con propiedad de \*\*\*\*\*; Al Suroeste.- En \*\*\*\*\* , colinda con calle sin nombre; y al Noroeste.- En \*\*\*\*\* , colinda con propiedad de \*\*\*\*\* , y que también cuenta con servicio de agua potable rural habitado por los demandados; probanza a la que se le otorgó valor probatorio pleno en términos del artículo 392 y 407 del Código Procesal Civil, respecto a los hechos y lugar inspeccionado realizada por funcionario público investido de fe pública con las formalidades legales para tal efecto.
- **Testimonial** ofertada por la parte demandada en el principal y actores reconventores, a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogadas el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022), tal como consta en autos ofertada por la parte demandada, tal como consta en autos; a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad en el precepto 409 del Código de Procedimientos Civiles, en correlación con los diversos 362, 371 y 392 de de la citada legislación.
- **Prueba Pericial en Topografía** a cargo del Ingeniero \*\*\*\*\* , quien aceptó y protestó el cargo conferido mediante escrito presentado en fecha doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022), consistente en el dictamen que corre glosado en autos, a la cual se le concedió valor probatorio en atención a lo dispuesto por el numeral 408 del Código Procesal Civil.
- **Prueba Confesional** a cargo de \*\*\*\*\* , ofertada por la parte demandada y actora reconventora desahogada el veintiséis (26) de



*septiembre de dos mil veintidós (2022) como consta en autos del presente asunto, con eficacia probatoria conforme lo dispuesto por el dispositivo legal 393 Código Adjetivo Civil.*

- **Declaración de Parte** a cargo del actor en el principal y demandado reconvenido \*\*\*\*\*, desahogada el veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022) como obra en autos del expediente total, a la que se le otorgó eficacia probatoria en lo dispuesto en los artículos 319, 320, 321, 392, 393 y 395 del ordenamiento procesal invocado.
- **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*, ofrecida por la parte demandada y actora reconventora desahogada en fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022), en los términos precisados en las actas correspondientes, según consta a fojas 351 a la 354 expediente principal Tomo I; otorgándole valor probatorio de conformidad con el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en correlación con los diversos 362, 371 y 392 de dicha Ley Procesal de la materia.

--- En ese orden jurídico, en cuanto al tema de usucapión, para poder declarar procedente la acción de prescripción positiva resulta necesario conforme a lo establecido en los artículos 695, 696, 721, 729, 730 y 736 del Código Adjetivo Civil; es decir para poder usucapir un bien inmueble se necesita justificar y acreditar plena y jurídicamente el justo título que es la causa generadora de la posesión, así como demostrar que la posesión fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública de buena o mala fe, por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, promoviendo juicio contra el que aparezca como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.-

--- Por lo que como se ha venido sosteniendo, tales elementos constitutivos de la acción de prescripción positiva propalada por los demandados en el principal y actores reconventores inconformes \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a consideración de este Órgano Colegiado; también es cierto, que el título generado de esa posesión en forma alguna en autos no

se encuentra acreditada ni demostrada con elementos de prueba alguno apto e idóneo, pues aún y cuando la parte reconventora inconforme mediante adquisición procesal haya aportado entre otras pruebas de su intención en su escrito de dos (02) de septiembre de dos mil veintidós (2022), consultable en las **fojas 253 a la 260 del expediente principal Tomo I**, y las mismas hayan sido valoradas plenamente.-----

--- Consistentes dichas probanzas en las **Documentales Públicas**, consistentes en las Copias autenticadas de la Carpeta de Investigación Número \*\*\*\*\*, radicada ante la Unidad General de Investigación de Ocampo, Tamaulipas, formada con motivo de la querrela interpuesta por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , localizable en las **páginas 11 a la 86 del expediente principal Tomo I**; así como el Título de Propiedad número \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* , visible en la **foja 18 y 19 del expediente principal Tomo I**; y las Copias Simples que obran en las **páginas 156 a la 167 del expediente principal Tomo I**, relativas a las entrevistas realizadas a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dentro de la número único de la Carpeta (NUC) \*\*\*\*\* , ante la Unidad General de Investigación del \*\*\*\*\* , Tamaulipas.-----

--- Al igual, que la **Documental Privada** de la constancia de no adeudo de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad, a favor de \*\*\*\*\* de fecha dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022); también la diligencia de **Inspección Judicial** realizada por la Licenciada \*\*\*\*\* , Secretaria de Acuerdos del Juzgado Menor Mixto de \*\*\*\* , Tamaulipas, el veinte (20) de septiembre de dos mil veintidós (2022), localizable en las **fojas 412 y 413 del expediente principal Tomo I**, en el bien inmueble material del conflicto en el que se ubica una papelería



propiedad de \*\*\*\*\* ubicado dentro del solar objeto del litigio, el cual cuenta con servicio de agua potable rural habitado por los demandados.--

--- Teniéndose también por admitida, desahogada y valorada la prueba

**Testimonial** ofertada por la parte demandada en el principal y actores

reconventores, a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, mediante diligencia

de veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022), tal como

consta en autos a **páginas 324 a la 340 del expediente principal Tomo I**;

al igual que la **Prueba Pericial en Topografía** a cargo del Ingeniero \*\*\*\*\*,

quien después de aceptar y protestar el cargo conferido, presentó en

fecha doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022) el dictamen que

corre glosado en autos en las **páginas 299 a la 306 del expediente**

**principal Tomo I**; asimismo fue desahogada además la **Prueba**

**Confesional** a cargo de \*\*\*\*\*, ofertada por la parte demandada y

actora reconventora diligenciada el veintiséis (26) de septiembre de dos

mil veintidós (2022), como consta en autos del presente asunto en las

**fojas 362 a la 364 del expediente principal Tomo I**, y de manera

subsecuente la prueba de **Declaración de Parte** a cargo de dicho

absolvente \*\*\*\*\*, tal como consta en las **páginas 365 y 366 del**

**expediente principal Tomo I**.-----

--- Así es, toda vez que se reitera, que si bien se les dotó a dichos medios

de prueba el valor probatorio pleno, a excepción de la documental relativa

a las Copias Simples de entrevistas realizadas a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dentro del número único de la Carpeta número

\*\*\*\*\* , ante la Unidad General de Investigación del \*\*\*\*\* , Tamaulipas,

respecto de la cual no se le concedió valor probatorio pleno por ser copias

simples, al contravenir lo dispuesto en la fracción VIII primer párrafo del

artículo 22 de la Ley Procesal Civil, dada la susceptibilidad de poder ser modificadas o alteradas.-----

--- Al respecto, también es una realidad que con las documentales públicas ya descritas con antelación con las mismas ni siquiera acreditó la parte actora reconventionista los elementos necesarios para demostrar que la posesión que tienen los reconvectores fue adquirida y disfrutada en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública de buena o mala fe, por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, sino más bien en su contra se demostró eficazmente que al haber presentado la denuncia el aquí actor principal y demandado en reconvención \*\*\*\*\*, por el delito de Despojo de Inmueble, en contra de la aquí reconventora \*\*\*\*\*, al haberla presentado el dieciocho (18) de agosto de de dos mil veintiuno (2021), se interrumpió el transcurso del tiempo para que pudiera proceder la usucapión reclamada.-----

--- Mientras que por lo que hace a la prueba **Documental Privada** consistente en la constancia de no adeudo de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad, a favor de \*\*\*\*\* de fecha dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022), aún y cuando se le concedió valor probatorio pleno, la misma no es apta ni útil para acreditar la prescripción positiva o de usucapión pretendida por la parte actora reconventora, en virtud de que como acertadamente lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en sus criterios Jurisprudenciales de la Octava Época con Registro Digital Digital 215161 y 219234, de rubro y texto siguiente:

**"POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA. Los recibos de impuesto predial así**



*como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir."; y, "**POSESION. RECIBOS DE SERVICIOS QUE NO LA PRUEBAN.** Los recibos de consumo de energía eléctrica, servicio de agua potable, y el contrato con la comisión municipal de agua potable y alcantarillado, únicamente justifican haber pagado tales servicios en los meses a que tales documentos se refieren; pero de ellos no se infiere que quien los presenta a juicio haya poseído el inmueble a que aquellos se refieren."*

--- Pues ni aún analizando dicha probanza conjuntamente con la prueba de **Inspección Judicial** realizada por la Licenciada \*\*\*\*\* , Secretaria de Acuerdos del Juzgado Menor Mixto de \*\*\*\*, Tamaulipas, el veinte (20) de septiembre de dos mil veintidós (2022) en el bien inmueble materia del presente conflicto en la que se ubica una construcción y papelería a nombre de \*\*\*\*\*; diligencia de inspección judicial que a pesar de haberle otorgado valor probatorio, las mismas no son pruebas aptas ni idóneas para justificar en forma alguna la posesión y menos aun la causa generadora (contrato de compraventa verbal) de la posesión que detentan los reconvectores inconformes.-----

--- Así se estima, ya que si bien se le otorgó valor probatorio al ser realizada por funcionario público dotado de fe pública en ejercicio de sus funciones, también lo es que con dicha probanza no se acreditan las manifestaciones de la parte actora reconventora para tener por

demostrada la causa generadora de la posesión, no obstante haberse dado fe que dichos reconvertores poseen el inmueble donde viven y el negocio de papelería, toda vez que tanto la prueba de inspección y fe judicial por sí solas no son aptas para acreditar la posesión de un bien inmueble, en razón de su transitoriedad, pues ni tampoco es el medio apto para acreditar el elemento relativo a la identidad del bien reclamado, en razón de que para tal efecto, se requiere de conocimientos especiales o científicos, en términos del artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Apoyan y orienta tal consideración que antecede, las Tesis Aisladas de la Quinta y Novena Época con Registro Digital 346551 y 201918, de rubro y texto que dice:

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, INSPECCIÓN JUDICIAL EN LOS JUICIOS DE.** Si la parte quejosa reclama que la autoridad responsable no estudió la prueba de inspección judicial, rendida por aquélla, en un juicio sobre prescripción positiva, para demostrar su posesión, aun siendo cierta tal omisión, no por ello debe declararse justificado el concepto de violación de que se trata, si la posesión de la agraviada, aun suponiendo que pudiera quedar demostrada con la indicada probanza, no pudo ser en concepto de propietaria, pues éste es elemento indispensable para la prescripción positiva."; y,

**"POSESIÓN. INSPECCIÓN Y FE JUDICIAL SON INSUFICIENTES PARA ACREDITARLA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).** La prueba de inspección y fe judicial por sí solas no son aptas para acreditar la posesión de un bien inmueble, en razón de su transitoriedad, por lo que resultaría ocioso ordenar la reposición del procedimiento en el juicio de garantías para el solo efecto de que estas pruebas se desahogaran."

--- Ahora bien, por lo que respecta a la prueba testimonial se reitera que el error cometido involuntariamente por la juez no trascendió al resolver el fondo del presente asunto, toda vez que en la presente resolución quedó plenamente corregida dicha equivocación de respecto de los testigos al dilucidarse y quedar bien claro que a quien se refiere la juzgadora, es a los



testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y no a los diversos testigos ofrecidos por la parte demandada, a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022), a quienes si bien la juez de los autos les concedió valor probatorio; sin embargo, dichos testigos fueron omisos en precisar circunstancias de tiempo modo y forma de como detentan la posesión los actores reconventores \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de ahí que dichos testimonios sean insuficientes para tener por acreditada la acción, máxime que son testigos de oídas y rindieron su declaración en forma parcial, al así desprenderse del resultado obtenido de sus declaraciones, como se precisa a continuación en lo que aquí interesa:

\*\*\*\*\*

"Que si conoce a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\*; que el inmueble lo posee \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* desde el año 2009 porque lo compraron en \*\*\*\*\* , que no sabe si a partir de junio o julio de 2009, que la razón de su dicho es porque fue empleado muchos años, ya que le consta que la señora \*\*\*\*\* le contó que había comprado un terreno al \*\*\*\*\*"

\*\*\*\*\*

"Respecto de la **pregunta 12.-, 13.-, 14.-, 15.-, 16.-, 19.-, 20.- de idoneidad**, manifestó que por supuesto le gustaría que \*\*\*\*\* ganara el juicio, porque considera que ella tiene la razón y por eso quiere que sus presentantes ganen el juicio, y que \*\*\*\*\* pierda el juicio, porque ellos se lo van a agradecer. Y al responder el interrogatorio manifestó, que si conoce a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\*; que el inmueble lo posee \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* desde hace doce o trece años, que lo compraron en el mes de julio, porque el señor \*\*\*\*\* se los vendió en \*\*\*\*\* , y que la razón de su dicho es porque ellos se lo platicaron a él".

\*\*\*\*\*

"Conforme a las Tachas de Ley a la 1.- manifestó que si es pariente de él una de las partes, porque \*\*\*\*\* si es su hermana. Sobre las Preguntas de Idoneidad, a la 2.-, 5.-, 13.-, 14.- dijo que lo invitó su hermana, que si tiene amistad con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , porque es hermano de ella y él es su cuñado, ellos tienen la razón porque así lo tiene entendido; y respecto al

*interrogatorio expresó, que si conoce a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\*; que ella construyó desde el 2009 porque desde entonces viven ahí, tienen ahí doce años, porque ellos adquirieron la posesión desde el 20 de julio de dos mil nueve, que el terreno \*\*\*\*\* se lo compró a \*\*\*\*\* en la cantidad de \*\*\*\*\* que se los pago en pagos, y que la razón de su dicho lo es porque ella me dijo cuando hizo la compra a \*\*\*\*\*”.*

--- Por lo que tales condiciones y circunstancias al ser correlacionadas con lo dispuesto por el artículo 373 del Código de procedimiento civiles, que literalmente establece que “no pueden declarar como testigos y podrán pedir que se les exima de hacerlo, el cónyuge, aunque esté separado, los afines en línea recta y los que estén vinculados por adopción con alguna de las partes, salvo que el juicio verse sobre divorcio, cuestiones de estado, separación personal o cuestiones de familia”, al encuadrar y adecuar tal hipótesis jurídica, al aceptar y reconocer de viva voz los testigos; pues como bien lo advirtió la juzgadora al destacar y precisar en la resolución impugnada dado el parentesco y el interés parcial que existe entre ellos, lo que trae como consecuencia el impedimento legal para ser testigo el hermano de la reconvencionista \*\*\*\*\*.

--- Pues tomando en cuenta, que de conformidad con los artículos 1°, 2°, 4°, 7°, 273 y 286 del Código Procesal Civil, ante la naturaleza de ser el presente asunto de carácter civil, se prohíbe al órgano jurisdiccional suplir de oficio la deficiencia de la queja en favor de alguna de las partes procesales, ya que de hacerlo, se vulneraría y rompería el equilibrio de los principios de impulso procesal, igualdad e imparcialidad procesal en perjuicio de alguna de las partes del juicio establecidos en dicha normatividad.

--- De ahí que para determinar la eficacia o ineficacia de un testimonio, debe tomarse en cuenta el conjunto de respuestas que dé el testigo a las preguntas y repreguntas que se le hagan pues de su examen íntegro y



pormenorizado, el juzgador podrá concluir si el testigo es parcial para con su oferente, al favorecerlo con sus respuestas, debiéndose verificarse un examen acucioso y valorar su dicho a la luz de esa posible descalificación, tomando en cuenta la veracidad y credibilidad, tanto objetiva como subjetiva del mismo, como lo hizo la juzgadora al hacer el análisis sobre el contenido y la forma de declaración en que se basó para otorgar o negar eficacia en uso de su prudente arbitrio, consignado en el artículo 409 fracciones II y IV del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- En congruencia con lo anterior, se debe ponderar firmemente que de la interpretación literal y sistemática de los artículos 371, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles, se infiere que la legislación para la regulación de la prueba testimonial emplea un sistema mixto para la valoración de la prueba testimonial, aun cuando sea de un solo testigo, pues mientras que por una parte dispone que aquélla quedará al prudente arbitrio del juzgador; en otra parte señala, que este último deberá tomar en cuenta ciertas reglas, de lo cual se advierte que el legislador dio prioridad al arbitrio judicial al facultar al juez para apartarse de las referidas reglas al decidir el asunto, cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial atinente a un solo testigo, sin ser el caso que refiere la apelante.-----

--- Con lo anterior, queda plenamente de manifiesto de manera convincente del porqué de la improcedencia de la acción reconvenzional sobre prescripción positiva interpuesta por la demandada y actora reconvenzionala \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al no justificar ni acreditar en forma alguno los requisitos necesarios establecidos en los artículos 694, 695, 696, 721, 729 y 730 el Código de Procedimientos Civiles, relativos a que “es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un

justo título, entiéndase por título la causa generadora de la posesión, misma que debe ser 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.-----

--- Lo que se pondera con más eficacia, al desprenderse de tales atestos, que los mencionados testigos no presenciaron ni estuvieron presentes el día o fecha en que se realizó el supuesto contrato de compraventa verbal, ya que no conocen por sí mismos los hechos sobre los que declararon, sino por inducciones y referencias de otras personas los propios reconventores, al señalar de manera imparcial al ser sus declaraciones claras, precisas, sin dudas ni reticencias, sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales, de que lo que saben es porque se los dijeron por ser en parte familiar y por otra por tener interés en que los actores reconventionistas ganen el juicio de usucapión, de ahí que tales declaraciones no tengan el alcance y utilidad convictiva para demostrar parcial o totalmente los elementos de la acción conjuntamente con la causa generadora de la posesión.-----

--- Apoyan las consideraciones que anteceden, Jurisprudencias de la Novena Época, con Registro Digital 166586, 164440 y 241959 de rubro y texto siguientes:

***“PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE ATAÑE A LA DECISIÓN JUDICIAL Y NO DEL PROCEDIMIENTO. La valoración probatoria constituye una formalidad que atañe a los aspectos sustanciales de la decisión judicial y no del procedimiento, en razón de que mientras las formalidades esenciales de éste salvaguardan las garantías de adecuada y oportuna defensa previa al acto privativo, en términos de la jurisprudencia 218 establecida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta, Tomo I, Materia Constitucional, Novena Época, del Apéndice al Semanario Judicial***



*de la Federación 1917-2000, de rubro "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", la valoración probatoria exige atender la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma, al tenor de los principios elementales de orden lógico de congruencia, consistencia y no contradicción, aplicados de manera directa en la exposición de los argumentos que soportan la decisión y, en lo relevante, la justifican con una finalidad persuasiva.";*

***"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.*** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."; y,

***"TESTIGOS. APRECIACION DE SU DICHO.*** No es bastante la afirmación de los testigos en el sentido de que lo declarado por ellos lo saben y les consta de vista y de oídas, sino que es menester que manifiesten en qué circunstancias y por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, sin que obste que no hayan sido tachados por la parte contraria, pues a pesar de ello, el tribunal está facultado para apreciar libremente según su criterio el valor de los testimonios rendidos."

--- En esa tesitura, el contrato de compraventa verbal debe quedar debidamente demostrado, para acreditar el acto jurídico o relación jurídica procesal entre los contratantes, cuando el bien a usucapir se posee con el carácter de propietario, y la ley permite que con los diversos medios de prueba que establece, se acredite la existencia de dicho contrato verbal; es de señalar que para ello, las probanzas ofrecidas y adminiculadas entre sí, crean la convicción suficiente para demostrar no solo que se celebró un

contrato, sino que, por la naturaleza de la acción se demuestre **la fecha de su realización, el precio pactado y el pago del mismo**, así como que quienes lo celebraron se encontraban legitimados para ello, lo cual esta Alzada considera no fueron legalmente acreditados con tales testimonios, pues en forma alguna no se acreditó cuándo, dónde, en qué fecha, el precio y en presencia de quién o quiénes o qué testigos o fedatario público se realizó dicho acto jurídico sin que en autos conste en ninguna forma tales condiciones y circunstancias de tiempo, modo y lugar para tener por demostrado dicho contrato de compraventa que refiere la aquí reconvencora apelante para tener por justificado y acreditado como se ha venido señalando el título como causa generadora de la posesión que dice tener dicha reconvencora, de ahí lo **infundado** del agravio en consulta.-----

--- Apoya y orienta lo anterior, la Tesis Aislada de la Novena Época con Registro Digital 164273, de rubro y texto que dice:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor



*debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.”*

--- Pues de autos consta, que además de las documentales exhibidas al contestar la demanda y reconvenición \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, aunadas a las que dentro del periodo probatorio ofertó mediante adquisición procesal al haberlas exhibido el actor en el principal y demandado en reconvenición \*\*\*\*\*, las cuales no le arrojan resultado favorable a dicha reconventora inconforme, pues si bien es cierto, que quedó acreditado que es dicha apelante quien está en posesión del inmueble; sin embargo con tales probanzas, dicha recurrente reconventora, de ninguna forma legal justificó o acreditó la mencionada relación contractual de la celebración del contrato de compraventa verbal, pues como ya quedó establecido que la prueba testimonial ofrecida por dicha demandada y actora en reconvenición no le favorece en forma alguna al no haberse precisado la fecha, cuando, donde, con quien o ante quien o quienes se realizó el acto traslativo de dominio que constituye su justo título, del cual debió acompañar pruebas aptas e idóneas que así lo demostraran, lo cual en el presente litigio no se justificó ni acreditó con pruebas con alcance y utilidad convictiva para la procedencia de la acción reconvenicional sobre Prescripción Positiva demandada por la parte apelante.-----

--- Lo anterior, toda vez que, si bien es cierto que el poseedor tiene en su favor la presunción de poseer en nombre propio, también lo es que ello no lo exime de la carga de la prueba, cuando se invoca la posesión como

base de la prescripción adquisitiva, ya que, no basta invocar la situación de poseedor o detentador, sino que es menester que se compruebe la existencia de la causa generadora de la posesión, y la carga de la prueba del acto generador de la posesión, no como acto traslativo de dominio, sino como hecho jurídico que produce consecuencia de derecho, cuya prueba incumbe a quien hace valer la prescripción, ya que debe probar que el acto se cree bastante para transferir el dominio, y su simple afirmación de que ocurrió una compraventa verbal, lo cual no fue acreditado en autos con prueba alguna, ya que simple y llanamente manifestó la inconforme que adquirió el inmueble por la compraventa verbal que realizó con el actor y demandado reconvenido \*\*\*\*\* , lo que no es suficiente para decretar la prescripción positiva o usucapión, pues para que el citado contrato haga las veces de justo título debe reunir ciertos requisitos, los cuales en la presente acción reconvenicional no se demostraron.-----

--- Máxime que la causa generadora de la posesión no se presume, sino debe ser acreditada, pues tampoco las documentales que anexó la apelante, reúnen los elementos necesarios para considerarse como causa generadora de la posesión, ya que no se desprende el origen de la posesión, es decir, el acto por el cual entró en posesión del bien, y que como consecuencia de ese acto, el promovente poseyera el bien a título de dueño, pudiendo con ello estar en aptitud de determinarse la calidad de la posesión, ya que esta puede ser originaria o derivada, de buena o mala fe, **al no existir la fecha en la cual empezó a correr el término de la prescripción** al ser un requisito fundamental para acreditar la calidad de la posesión.-----



--- Apoyan y orientan tales consideraciones que anteceden, los criterios Jurisprudenciales de la Novena Época con Registro Digital 204375 y 392443, de rubro y texto que dice:

**“PRESCRIPCION ADQUISITIVA. JUSTO TITULO.** *El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el Juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir.”; y,*

**“PRESCRIPCION ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.** *El actor en un juicio de prescripción positiva debe revelar la causa de su posesión, aun en el caso del poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.”*

--- Es por todo lo anterior que al abordar el análisis en la especie en cuanto al estudio y valoración de la prueba Confesional y Declaración de Parte del demandado reconvenido \*\*\*\*\*, ofertada por la parte demandada y actora reconventora, y desahogada el veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022), consultables en las **páginas 362 a la 364, 365 y 366 del expediente principal Tomo I**, mismas que la parte apelante las hace valer como agravio al referir que no fueron debidamente tomadas en cuenta y valoradas por la juez de primera instancia; por lo que de un estudio acucioso y exhaustivo se obtiene que contrario a lo referido

por la parte recurrente, respecto a que el absolvente \*\*\*\*\* en dichas probanzas reconoció y confesó por una parte dentro del desahogo de la prueba confesional de fecha veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022), lo siguiente:

*"que si es verdad que la posesión que detenta \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de una fracción de terreno que formaba parte del \*\*\*\*\*, la detentan desde el año 2009; que si es verdad que los reconvenientes construyeron una papelería y casa habitación en el solar que poseen frente a la escuela primaria de \*\*\*\*\*\*, Tamaulipas; que si es verdad que verbalmente trató con \*\*\*\*\* lo relativo a la papelería que ella construyó en el solar ubicado frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*\*, Tamaulipas; y, que hizo trato verbal respecto al solar de \*\*\*\*\* que habitan \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*."*

--- **Aunado a que de igual forma en el resultado** obtenido de la Declaración de Parte a cargo del citado absolvente \*\*\*\*\*, al ser examinado conforme al interrogatorio que se le formuló en esa misma fecha, previamente calificado manifestó:

*"que, quien construyó la papelería y casa habitación en la cual viven \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por la calle sin número frente a la escuela primaria del \*\*\*\*\*\*, fue \*\*\*\*\*; que respecto de las medidas y colindancias del predio que poseen y habitan, no se las sabe, pero las medidas donde habitan la señora son unas, pero ella ya agarró otro tramo más; que sí vio cuando \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* construyeron la papelería y casa que habitan en el predio que poseen sin su permiso; que la superficie de la fracción de terreno donde viven no la recuerda; que la fecha en que construyeron la papelería y casa habitación en el predio que poseen, no la recuerda, que lo único que puede decir es que ahí tienen como cinco o seis años; y, que si es verdad que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* poseen de mala fe el predio donde viven."*

--- De dichas declaraciones y manifestaciones realizadas por el actor en lo principal y demandado en reconvenición \*\*\*\*\*, se advierte que no es verdad que dicho absolvente al dar contestación tanto a las posiciones, como al interrogatorio haya reconocido y confesado haber celebrado el acto jurídico de la relación contractual de algún contrato de compraventa verbal para tener en un momento dado que efectivamente con tal acto



jurídico se acreditó y probó la existencia del justo título como causa generadora de la posesión para decretar la procedencia de la acción reconvenzional de usucapión propalada por la actora reconventora apelante al no precisar tal acto jurídico, pues únicamente respondió el absolvente **que si realizó un trato verbal**, pero sin señalar si fue un contrato de compraventa, de Permuta, de comodato, de arrendamiento, de Depósito, de Mutuo etcétera.-----

--- Lo anterior se corrobora y robustece de manera ponderante con lo considerado por la juez de origen, al sostener que actores reconvenientes \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no acreditaron dentro del presente litigio **el hecho número 1 de su escrito de reconvección** consistente en la existencia del supuesto contrato verbal de compraventa realizado por ellos con el actor en lo principal y demandado reconvenido \*\*\*\*\* , al ser obvio que dicho contrato verbal dada su naturaleza solo puede ser reconocido por el vendedor y el comprador o compradores para acreditar la causa generadora de la posesión de la fracción del bien inmueble materia de la presente controversia, para justificar y demostrar con eficacia jurídica la razón y motivo por el cual dichos actores reconventores inconformes entraron en posesión del bien inmueble materia del conflicto; de ahí, del porque se reafirme lo **infundado** del segmento de agravio analizado.-----

--- Máxime que aún y cuando el mencionado absolvente acepte, reconozca y confiese que dichas personas demandadas y actoras reconventoras \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , posean, hayan construido y tengan una papelería; no significa que lo hayan realizado con motivo de un contrato de compraventa verbal que hayan celebrado con el demandado en reconvección \*\*\*\*\* , lo que queda de manifiesto clara y jurídicamente

con lo asentado y precisado legalmente por dicho demandado reconvencional en los **hechos 4.- y 5.-** de su escrito inicial de demanda de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintidós (2022), consultable en las **páginas 1 a la 8 del expediente principal Tomo I**, en los que textual y literalmente señaló, lo que a continuación transcribe:

*...“ **CUARTO.-** Hace aproximadamente 5 años, la C. \*\*\*\*\* me pidió le facilitara una fracción de mi inmueble de aproximadamente \*\*\*\*\* , ya que no tenía donde vivir, a lo cual accedí ya que me manifestó que no pasaría de unos meses en lo que encontraba donde vivir, sin embargo ya ha pasado casi 5 años y es fecha que se niega a salir de mi propiedad, ya que desde hace 3 años les he pedido que desocupen la fracción de terreno que les facilité a lo cual han hecho caso omiso, llegando a agredir al suscrito y a mi familia, física y verbalmente así como también hasta amenazarme de muerte.*

*Razón por la cual les demando a los C.C. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las prestaciones indicadas en el proemio de la presente demanda, a efecto de que se declare que el suscrito tiene el dominio sobre el inmueble objeto de la controversia y se condene a los demandados a entregármelo con su frutos y accesiones, que deben liquidarse en ejecución de sentencia, por la renta que pudo producir el inmueble.*

***QUINTO.-** Ante la negativa de desocupar la fracción de terreno que le facilité a los demandados y las amenazas recibidas, promoví demanda penal por el delito de despojo y el que resulte, identificado como NUC \*\*\*\*\* (Anexo II), sin embargo es fecha que aún no se resuelve, por ello ante la incertidumbre en la que me encuentro acudo ante su Señoría a fin de que se proceda conforme a derecho y a justicia corresponda.“...*

--- Y por lo que respecta a la prueba **Pericial en Topografía** a cargo del Ingeniero \*\*\*\*\* , quien después de aceptar y protestar el cargo conferido, presentó en fecha doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022) el dictamen que corre glosado en autos en las **páginas 299 a la**



**306 del expediente principal Tomo I**; al no haber formado parte del agravio resulta innecesario su estudio, ya que a ningún fin práctico nos conduciría abordarlo, al no haberse acreditado y demostrado el título generador de la posesión como elemento de la acción de prescripción positiva, el cual es la base o elemento principal y fundamental para la procedencia de dicha acción reconvencional sobre usucapión.-----

--- Sin soslayar tampoco esta Sala Colegiada, que por lo que hace a la prueba Testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, ofrecida por la parte demandada y actora reconvencional desahogada en fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022), en los términos precisados en las actas correspondientes, según consta a **fojas 351 a la 354 expediente principal Tomo I**; a la que a pesar de haberle otorgado valor probatorio de conformidad con el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en correlación con los diversos 362, 371 y 392 de dicha Ley Procesal de la materia, la misma no le causa agravio alguno, ni es de utilidad alguna que le pudiera beneficiar a la parte disconforme reconvencionista, en virtud de que dicha testimonial no tuvo eficacia convictiva alguna al haber sido tachada de improcedente, ante la procedencia pronunciada en la sentencia apelada del incidente de tachas promovido precisamente por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de representante legal de la parte demandada y actora reconvencional \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , visible en las **fojas 1 y 2 del cuaderno del incidente de tachas** formulado por el Licenciado \*\*\*\*\*.-----

--- En tales condiciones y circunstancias, esta Sala Colegiada, coincide y comparte los razonamientos y consideraciones torales de la juez de primera instancia en que se apoyó para resolver como lo hizo en la sentencia combatida, al no haberse demostrado y justificado eficazmente

los elementos necesarios para la procedencia de la acción reconvencional sobre prescripción positiva, interpuesta por la parte demandada en el principal y actora reconvencionista \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*, mismas que al no ser combatidos frontalmente en forma alguna con medios de prueba aptos e idóneos con alcance y utilidad convictiva por dicha actora reconvencional conforme, por ende, al haberse decretado la improcedencia de la acción reconvencional de Prescripción Positiva, interpuesta por la parte actora en reconvención, es por lo que dichos razonamientos y consideraciones torales pronunciadas merecen subsistir y seguir rigiendo el sentido del fallo en sus términos en el presente litigio.--

--- Finalmente, al surtirse la hipótesis prevista en el artículo 139 del Código Procesal Civil, y toda vez que la sentencia de Primera Instancia le fue adversa a la parte demandada, aquí actora reconvencional, por lo que al confirmarse en esta Instancia, es procedente condenarla al pago de gastos y costas de Segunda Instancia a favor de la parte actora en lo principal y demandado reconvencional.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, y ante lo **fundado pero inoperante** de un segmento de agravio y lo **infundado** de otra parte de las inconformidades expuestas por la parte demandada y reconvencional apelante, debe confirmarse la sentencia apelada.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Los motivos de inconformidad expresados por el Licenciado \*\*\*\*, en su carácter de representante legal de la parte demandada \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*, en contra de la sentencia de diez (10) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con



residencia en Xicotécatl, Tamaulipas, en el expediente \*\*\*\*\* , relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; y reconvención de éstas contra aquél sobre Prescripción Positiva; resultaron en una parte **fundados pero inoperantes** y en otra **infundados**.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la sentencia recurrida a que hace mérito el resolutivo que antecede.-----

--- **TERCERO.** Se condena a la parte actora en reconvención, aquí apelante, a pagar en favor de la parte demandada reconvencional, los gastos y costas de segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto 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 **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la segunda de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado Presidente.

Lic. Omeheira López Reyna.  
Magistrada Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONTE.-----  
L'MGM/L'OLR/L'SAED/MMG.



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

TOCA 13/2025

43

***El Licenciado (a) MARTÍN MESINOS GUTIÉRREZ, Secretario Proyectista, Adscrito a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución Setenta y Nueve (79), dictada el Trece (13) de Marzo de Dos Mil Veinticinco (2025), por los Magistrados Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, constante de Cuarenta y Dos (42) 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.***

ACTUACIONES

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.