



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Sección Civil 00014/2021

## SENTENCIA No. 10 (DIEZ)

Ciudad Miguel Alemán, Tamaulipas, a **once de septiembre del dos mil veintitrés.**

Vistos para resolver los autos que integran el expediente número **0014/2021**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad**, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** por conducto de su representante legal, del **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, y

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Por escrito de fecha de recibido **veintiséis de marzo del dos mil veintiuno**, compareció ante éste Juzgado **\*\*\*\*\***, demandando en la **vía ordinaria civil, acción DECLARATORIA DE PROPIEDAD** en contra de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** por **conducto de su representante legal**, del **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***; de quienes reclama las siguientes prestaciones:

"1.- **\*\*\*\*\***  
a).- **\*\*\*\*\***  
AL NORTE.- **\*\*\*\*\***  
AL SUR.- **\*\*\*\*\***  
AL ESTE.- **\*\*\*\*\***,  
AL OESTE.- **\*\*\*\*\***

b). **\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\***  
"\*\*\*\*\*  
**\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\***

IV.- *Pública.*"

"ARTICULÓ 730. - **\*\*\*\*\***

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

d).- \*\*\*\*\*

II.- \*\*\*\*\*

Fundándose para el caso, en los hechos siguientes:

"1.- \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

"ARTÍCULO 694.- \*\*\*\*\*1.- \*\*\*\*\*

II.- \*\*\*\*\*

III.- \*\*\*\*\*

"ARTÍCULO 696.- \*\*\*\*\*

2.- \*\*\*\*\*

3.- \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

4.- \*\*\*\*\*

"ARTÍCULO 736.- \*\*\*\*\* ..."

Invocó las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, acompañando las documentales correspondientes.

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha **cinco de abril del dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta.

Así mismo, se ordenó que con las copias simples de la demanda y sus anexos se corriera traslado a los demandados, emplazándolos para que en el término de diez días, contestaran la demanda si a sus intereses convenía, diligencias de emplazamiento que obran en autos, según constancias actuariales.



Por otra parte, mediante el proveído del **treinta de noviembre del dos mil veintiuno**, se tuvo a **\*\*\*\*\***, con el carácter de Representante Legal de “Unión de **\*\*\*\*\*** A.C.”, parte demandada, dando contestación a la demanda, respecto de lo cual se ordenó dar vista a la parte contraria por el término de tres días, quien desahogó dicha vista en tiempo y forma legal

Mediante el proveído del **cinco de julio del dos mil veintidós**, toda vez que el **\*\*\*\*\*** y el **\*\*\*\*\***, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, es por lo que se les declaró en **rebeldía**.

Mediante el proveído del **diez de agosto del dos mil veintidós**, se mandó abrir el juicio a pruebas por el término de CUARENTA DÍAS, dividido en dos períodos iguales, el primero para el ofrecimiento y el segundo para el desahogo de las que fueren admitidas.

Consta de autos el cómputo probatorio respectivo cuantificado por la Secretaría del Juzgado.-

Por último, por auto de **veintiuno de agosto del año que transcurre**, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, misma que se dicta en esta propia fecha en los términos siguientes:

### **CONSIDERANDO :**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192 fracción II, 195 fracción III y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**SEGUNDO:-** La vía ordinaria elegida por la parte actora dentro de la cual se siguió el procedimiento es la adecuada de conformidad con lo

dispuesto por la fracción I del artículo 462 en relación con el numeral 619, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**TERCERO:-** Que de conformidad con lo previsto por los artículos 113, 114, 115 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las sentencias deben ser congruentes con la demanda, contestación a la misma y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate; que se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor pero si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la evaluación de las pruebas que haga el juzgador, que no podrá concederse a ninguna de las partes lo que no haya pedido; que toda sentencia deberá ser fundada y las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica y a falta de aquella, conforme a los principios generales de los derechos. Que cuando haya conflicto de derechos, a falta de la ley expresa aplicable a la controversia, se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda un lucro; procurando observarse la mayor igualdad entre las partes.- El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley; no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.- El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculada a lo alegado por las partes.

De otra parte, el artículo 273 de la misma codificación establece:

*“Artículo 273.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Sección Civil 00014/2021

**CUARTO:-** En el presente negocio la demandada, no opuso excepciones que deban resolverse previamente, procediéndose por lo tanto a entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas únicamente por la parte actora, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción y por ende, condenando o absolviendo.-

Ahora bien, la parte actora promueve **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE DECLARATORIO DE PROPIEDAD**, siendo aplicable al efecto lo dispuesto por los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establecen lo siguientes:

*“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, tal declaración se tendrá como título de propiedad, será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público.”*

En relación con los numerales los artículos 721, 722, 729, 730, 736 y 737 del Código Civil vigente en el Estado que dicen:

*“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.- Solo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio.”*

*“ARTÍCULO 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:*

*I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;*

*II.- Pacífica;*

*III.- Continua;*

*IV.- Pública.”*

L'MERV

**“ARTÍCULO 730.-** Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

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

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

**III.-** En diez años, cuando se posean de mala fe.”

**“ARTÍCULO 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 737.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”

**QUINTO:-** Ahora bien, tomando en consideración que la acción intentada por el actor en este juicio es la usucapión o prescripción positiva prevista por los dispositivos dejados transcritos con antelación, siendo ésta el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la ley; por tanto, el artículo 729 del Código Civil en vigor en el Estado, establece que la posesión necesaria para usucapir debe reunir las siguientes cualidades:

**I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario;**

**II.- Pacífica;**

**III.- Continua;**

**IV.- Pública.**

Bajo el marco legal de referencia, es procedente entrar al estudio de los hechos constitutivos de la acción que ejercita la parte promovente, y así tenemos que para la procedencia del presente Juicio Ordinario Civil, sobre acción **DECLARATORIA DE PROPIEDAD, POR USUCAPIÓN**, el actor debe acreditar que ha poseído, en este caso, un bien inmueble urbano, por más de **CINCO años**, en concepto de **PROPIETARIO**, en forma **PACIFICA, CONTINUA Y PÚBLICA**, así como que el mismo bien



inmueble se encuentre inscrito en el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD** a nombre de persona diversa.

Así tenemos que la parte actora, ofreció de su intención las siguientes pruebas: **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS:** Consistentes en:

1).- Copia Simple del \*\*\*\*\*, que celebran por una parte, la \*\*\*\*\*; y, por la otra parte, \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble motivo de este asunto.-

2).- Copia Simple del \*\*\*\*\*, celebrado de una parte por la \*\*\*\*\*, por la otra parte, \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble motivo de este asunto;

3).- Copia simple del \*\*\*\*\*.

Documentales las cuales se valoran a la luz de lo dispuesto en los artículos 325 fracción IV y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y en virtud de que dichas probanza son copias simples, es por lo que se les concede el valor de indicio de la existencia de su original.

Así mismo, ofertó la **PRUEBA TESTIMONIAL** misma que tuvo verificativo el **veintidos de septiembre del dos mil veintidós**, a cargo de los testigos **MARIA TERESA UBALDO RAMIREZ Y LAURA PATRICIA GRIMALDO FLORES**, de cuyas declaraciones informaron: *“Que conocen a la señora \*\*\*\*\*; Que conoce al Prof y Arq \*\*\*\*\*; Que saben que \*\*\*\*\* posea un bien inmueble o casa habitación en este municipio de Miguel Alemán, Tamaulipas, que haya adquirido por compraventa; Que saben que dicho inmueble se encuentra ubicado en la calle Padilla colonia Fonapo Santander Segundo Sector; Que saben que \*\*\*\*\* posee dicho inmueble desde hace veinte años y que pago la totalidad del inmueble adquirido; Que saben que \*\*\*\*\* habita actualmente el inmueble a que se hace referencia; Que saben que*

\*\*\*\*\*, fue la persona que le vendió a la señora \*\*\*\*\*, el inmueble o casa habitación.” Y ambos declarantes dan fundada la razón de su dicho, probanza esta a la que se le da valor probatorio de indicio, en los términos de lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por haber los testigos convenido en lo esencial de su declaración, y de que por si mismos conocen los hechos sobre los que declararon; asimismo, que tienen la edad, capacidad y criterio para juzgar el acto sobre el que declararon; que su declaración ha sido clara y precisa, sin dudas ni reticencias; así mismo, que no se observó parcialidad en sus declaraciones o que hayan sido obligadas a declarar.

Así mismo, la **CONFESIONAL POR POSICIONES**, la cual estuvo a cargo de **Viviano Pérez Garza, en su carácter de Representante Legal de la empresa \*\*\*\*\*** la cual tuvo verificativo el día **veintidós de septiembre del dos mil veintidós**, en la cual reconoce: “*Que es cierto que es el presidente de la mesa Directiva de la Unión de Colonos Santander A.C. de esta ciudad de Miguel Alemán, Tamaulipas; Que es cierto que el diecinueve de diciembre del dos mil cinco, celebró de nueva cuenta un nuevo contrato denominado CONVENIO DE FINIQUITO DE CREDITO Y OBLIGACIONES con la señora \*\*\*\*\*; Que es cierto que reconoce como suya, puesta de su puño y letra la firma que aparece en el documento denominado RECONOCIMIENTO DE CREDITO Y OBLIGACIONES que obra a foja 6.*” probanza en cuestión que en términos del numeral 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, se le concede valor probatorio pleno, por ser hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia y son hechos propios o conocidos del absolvente.

**SIXTO.-** Efectuado el análisis y estudio de las probanzas aportadas por la actora, tanto en su individualidad como en su conjunto, se debe tener en cuenta lo dispuesto por los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que rezan:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Sección Civil 00014/2021

*“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.”*

Ahora bien, de acuerdo con lo que dispone el precepto 273 del ordenamiento procesal de la materia, corresponde al actor demostrar los hechos base de su acción, por lo que en tal virtud, es procedente examinar si éste acreditó los elementos constitutivos de su acción con el material aportado; evento que no ocurrió satisfactoriamente toda vez que si bien es cierto que la vía elegida por la parte actora es la correcta pues los juicios sobre DECLARACION DE PROPIEDAD, versen sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA y deben ventilarse en la Vía Ordinaria Civil acorde al numeral 462 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado, no menos cierto es, que del examen de las constancias que integran el presente juicio, se desprende que la parte actora no acredita su acción por falta de la comprobación de los elementos esenciales, **toda vez que manera alguna acreditan que el bien inmueble** que hoy nos ocupa, descrito como Lote número 35, Manzana 83, can número de casa 107, en la calle Padilla, en la colonia Conjunto Habitacional Santander, en esta ciudad de Miguel Alemán, Tamaulipas, compuesto de una superficie de 131.25 M2 (ciento treinta y uno (punto) veinticinco metros cuadrados cuadrados) localizado bajo las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- \*\*\*\*\*

L'MERV

AL SUR.- En 7.50 m.l., (siete (punto) cincuenta metros lineales) con Lote número 4;

AL ESTE.- En 17.50 m.l. (diecisiete (punto) cincuenta metros lineales) con Lote número 36; y,

AL OESTE.- En 17.50 m.l. (diecisiete (punto) cincuenta metros lineales) con Lote número 34.

Se encuentra Inscrito ante el \*\*\*\*\*I del Estado, a favor de la persona moral denominada \*\*\*\*\*, en el citado **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**, parte demandada, **elementos necesario para la procedencia de la acción**, tal y como lo disponen el artículo 736 del Código Civil en Vigor en el Estado, en relación con el numeral 619 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en la entidad, los cuales a la letra disponen:

*“ARTICULO 736.- (C.C.).- 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.**”*

*“ARTICULO 619.- (C.P.C.).- 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.”*

Toda vez que en la acción que nos ocupa, no basta con que la demanda se promueva contra el legítimo posesionario, sino que debe intentarse a la vez contra aquel que apareciere inscrito como propietario en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que el Código Civil, en materia de Prescripción adquisitiva distingue de manera expresa dos supuestos cuando se quiere pretender adquirir la propiedad por prescripción, el primero, es la acción que señalan los numerales 736 del Código Civil en Vigor en el Estado y 619 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en la entidad, la cual debe ser dirigida contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la



Propiedad, y la segunda, si no se esta en el caso de deducir la acción que le concede los numerales antes mencionado, por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el inmueble en favor de persona alguna, en los términos de lo dispuesto en el artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en la Entidad, el cual a la letra dispone:

*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 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 periodo. 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 manifestando el inmueble, el juez al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la presunción resultante, ya sea favorable o contraria el promoverte, 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 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;

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 y que sus respuestas no son producto de apreciaciones superficiales o irresponsables.

Amén, de que las DOCUMENTALES consistentes en la Copia Simple del \*\*\*\*\*, que celebran por una parte, la \*\*\*\*\*; y, por la otra parte, \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble motivo de este asunto; Así como la \*\*\*\*\*, celebrado de una parte por la \*\*\*\*\*, por la otra parte, \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble motivo de este asunto y Copia simple del \*\*\*\*\*, se les concedió valor de indicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 fracción IV y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no le arroja saldo positivo a la promovente C. \*\*\*\*\*, en virtud de que los mismos no son los idóneos **para acreditar que el inmueble materia del presente asunto, se encuentra Inscrito ante el \*\*\*\*\*I del Estado, a favor de la persona moral denominada \*\*\*\*\*, ni mucho menos que dicho demandado sea el propietario del inmueble**, toda vez que a dichas documentales se les concede valor de indicio de la existencia de su original, pero no que posea dicho bien y mucho menos, que la parte demandada, la **persona moral denominada \*\*\*\*\***, sea la persona que aparece como propietario, del inmueble que nos ocupa, en el



Registro Público de la Propiedad. Lo anterior, tiene su fundamento en la siguiente tesis:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2020418*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VII.2o.C.195 C (10a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 69, Agosto de 2019, Tomo IV, página 4609*

*Tipo: Aislada*

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

*Conforme a los artículos 862, 1168, 1184, 1185 y 1189 del Código Civil para el Estado de Veracruz, cuando la acción de prescripción positiva se ejerce bajo la hipótesis de que se es poseedor de buena fe del inmueble, al ser uno de sus requisitos que la posesión se tenga con carácter de dueño, en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, al accionante le corresponde demostrar la causa generadora de su posesión a título de propietario, es decir, el justo título en virtud del cual entró en posesión del inmueble, en el entendido de que éste se trata de un acto traslativo de dominio imperfecto, pero suficiente para transferirle el dominio, como puede ser, entre otros, un contrato de compraventa. Ahora bien, el sujeto pasivo de la acción de prescripción positiva de un inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tales condiciones, cuando el actor en un juicio de prescripción positiva exhibe un contrato de compraventa celebrado con un tercero y no por quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, otorgado conforme al artículo 2255 del Código Civil en escritura pública, el cual debió inscribirse, éste no es apto para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, porque ante la falta de inscripción, no resulta oponible contra el titular registral que no participó en la celebración del acto jurídico. Ello es así, porque conforme a los artículos 2935, fracción I, 2936 y 2944, fracción I, del Código Civil citado, en el Registro Público de la Propiedad deben inscribirse los documentos públicos que contengan los títulos relativos a la posesión o dominio de inmuebles; y la sanción en caso de que no se haga, es que dichos actos sólo surtirán efectos entre quienes los otorgaron, mas no podrán producir perjuicios contra terceros ajenos a su celebración, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les resulten favorables. Por tanto, la falta de observancia a dichas disposiciones, sólo puede repercutir al titular de los derechos de dominio que debieron inscribirse, mas no a terceros. Por otro lado, el contrato de compraventa otorgado en escritura pública no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, además de no ser oponible al tercero que aparece como titular registral del inmueble que se pretende prescribir, tampoco es apto para acreditar la causa generadora de la posesión, porque al haberse otorgado con las formalidades de ley, se trata de un título perfecto que transmite el dominio de forma plena y es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que la prescripción positiva como forma no convencional de adquirir el dominio desaparece. Por tanto, el derecho de propiedad que pudiera tener quien pretendió usucapir en relación con un inmueble inscrito a favor de un tercero deberá dilucidarse a través de la forma y vía que correspondan, pero no por la acción de prescripción positiva, máxime que uno de los efectos de ésta es la obtención de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que no puede tener por objeto subsanar la falta de observancia de las disposiciones registrales, en perjuicio de un tercero que sí actuó con la debida diligencia al haber inscrito su derecho de propiedad.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 660/2018. 9 de mayo de 2019. Mayoría de votos. Disidente: José Manuel De Alba De Alba. Ponente: Isidro Pedro Alcántara Valdés. Secretario: Flavio Bernardo Galván Zilli.”

Al margen de lo anterior, conviene precisar también, que los atestes vertidos en la prueba testimonial ofrecida por la promovente **\*\*\*\*\***, desahogada el **veintidós de septiembre del dos mil veintidós**, a cargo de los testigos **\*\*\*\*\***, carecen de valor probatorio en virtud de que **NO mencionan, los elementos de: a partir de que fecha el promovente entró a poseer el bien inmueble materia del presente asunto**, puesto que al dar contestación a la pregunta número cinco del cuestionario de preguntas contestaron:

**“----- 5.- Que diga el testigo si sabe desde cuando posee \*\*\*\*\* , el inmueble que compró, que se refiere en su respuesta anterior inmediata? Contestó: Como veinte años.”-----**

Ya que solamente manifestaron que conocen a la señora **\*\*\*\*\***, así como al Prof y Arq **\*\*\*\*\***; Que saben que **\*\*\*\*\***, posee un bien inmueble o casa habitación en este municipio de Miguel Alemán, Tamaulipas, que haya adquirido por compraventa; Que saben que dicho inmueble se encuentra ubicado en la calle Padilla colonia Fonapo Santander Segundo Sector; Que saben que **\*\*\*\*\***, pagó la totalidad del inmueble adquirido; Que saben que **\*\*\*\*\***, habita actualmente el inmueble a que se hace referencia; Que saben que **\*\*\*\*\***, fue la persona que le vendió a la señora **\*\*\*\*\***, el inmueble o casa habitación.

Máxime que en la razón de su dicho, el primero de los testigos menciona: “Porque conozco al arquitecto el va a mi trabajo y comentó que vende casas, incluso nos ofreció” y el segundo contestó: “Es que yo vivo en la misma colonia, una calle después de \*\*\*\*\* y adquirí también por el mismo medio la casa donde vivo y padezco de la misma situación que no se ha liberado las escrituras desde hace 17 años que



pague las escrituras.”, resultando vagas e inconsistentes dichas declaraciones, puesto que ninguno de los dos expresan TIEMPO, MODO Y LUGAR en las que acontecieron los hechos, por lo que, ese dicho no puede tomarse como "datos suficientes", para acreditar que ha poseído los elementos de la presente acción, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 371 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, textualmente dispone ***“...Para los efectos de la valorización, se entiende por razón de su dicho la explicación lógica y razonada de la forma en que el declarante conoció el hecho o hechos, no se considerará cumplido este aspecto de la prueba cuando dicha explicación es vaga, inconsistente o insuficiente...”***

Por lo que, a la luz de lo dispuesto por los numerales 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le niega valor probatorio a dicha probanza.

Lo anterior con apoyo en la siguiente tesis jurisprudencia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 212461

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.2o. J/274

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 77, Mayo de 1994, página 73

Tipo: Jurisprudencia

**PRUEBA TESTIMONIAL. ANÁLISIS NECESARIO DEL INTERROGATORIO RESPECTIVO, AL VALORAR LA. (LEGISLACIÓN DE PUEBLA).**

Aun cuando al admitirse la prueba testimonial se hayan calificado de legales las preguntas del interrogatorio correspondiente, esta circunstancia no impide que al valorarse el resultado de esa probanza, se analice la naturaleza de los cuestionamientos y el hecho que con ellos se pretende probar, pues la valoración del testimonio no puede ni debe concretarse al examen de las respuestas dadas por el testigo, ya que son las preguntas respectivas las que motivan el sentido y alcance de la declaración, por lo cual no puede excluirse a los cuestionamientos del análisis de la prueba, toda vez que de lo contrario no podría juzgarse con certidumbre el contenido de la deposición; además de que, para calificar de legal determinada pregunta basta que se encuentre redactada con palabras claras y precisas, y que cada una contenga un solo hecho, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, mientras que la valoración de la prueba requiere examinar congruentemente con los hechos que se pretenden probar, la naturaleza y alcances tanto de las preguntas formuladas como de las contestaciones respectivas, que en su conjunto integran la declaración del testificante, encontrándose regulada esa valoración principalmente por los artículos 437 y 438 de la legislación procesal invocada; de ahí que, el simple análisis de las contestaciones de los testigos, sin estudiar el contenido y alcances de las preguntas, no constituye una verdadera valoración del testimonio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 316/91. Roberto Nochebuena Guzmán. 28 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 548/91. Bonifacio López Campos y otros. 14 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 21/92. Sergio Mario Rodríguez Amezcua. 29 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 280/92. Miguel Angel de Cristo Rey Sánchez de Cima Lezama. 25 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 330/93. Miguel Ortega Zamora. 19 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 225988

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, página 387

Tipo: Aislada

#### **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

El artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, proporciona las bases para la valoración de la prueba testimonial y, entre ellas, en la fracción II, alude al requisito de que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por si mismo y no por inducciones ni referencias a otras personas; así mismo en la fracción V, estatuye, que deberán tomarse en consideración los fundamentos de su dicho. Por otro lado, el artículo 374, párrafo segundo, del citado Código, preceptúa que los testigos están obligados a dar en cada una de sus contestaciones la razón de su dicho y el juez deberá exigirla aunque no se pida en el interrogatorio. Una interpretación armónica y racional de estos dispositivos, nos conduce a establecer que, para que una testimonial pueda considerarse apta y suficiente para demostrar los hechos contenidos en el interrogatorio, requiere, entre otras cosas, que los testigos expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, pues de otra manera no sería posible al juzgador conocer si efectivamente se trata de personas idóneas dignas de fe y, menos aún, determinar sobre la veracidad de sus declaraciones; esto es, si el hecho es susceptible de percibirse a través de los sentidos, o si fue presenciado por el declarante, o lo dedujo por inducciones o referencias a terceras personas, etcétera.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 87/90. Ricardo R. Santana Gutiérrez. 9 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Ricardo Lepe Lechuga.

Así mismo, obra en autos el desahogo de la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL.-** La cual tuvo verificativo con fecha **\*\*\*\*\***, practicada por la ciudadana **\*\*\*\*\***, en su carácter de Secretaria de Acuerdos adscrita a éste Juzgado, con los resultados que obran en la diligencia que para tal motivo se levantó, misma que en éste espacio se tiene por reproducida a su letra como si aquí obrase y a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los



artículos 360 y 407 del Código Adjetivo Civil en vigor, y con la misma se acredita **únicamente la existencia del bien inmueble objeto de las presentes Diligencias, pero de manera alguna que dicho inmueble se encuentra Inscrito ante el \*\*\*\*\* del Estado a favor de la persona moral denominada \*\*\*\*\*.**

En consecuencia, el suscrito Juzgador declara que **No ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de la persona moral denominada \*\*\*\*\* **por conducto de su representante legal**, del \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , toda vez que NO ACREDITAN los elementos constitutivos de su acción, en virtud de que no comprueban fehacientemente el tiempo que dice tiene en posesión del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , aunado a que tampoco acredita que el demandado, la persona moral denominada \*\*\*\*\* , sea la persona que se encuentra como propietaria de dicho bien inmueble ante el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio.

En consecuencia, se **Absuelve** a la persona moral denominada \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas por la accionante.

Por último, se dejan a salvo los derechos de la promovente **C. \*\*\*\*\*** , a efecto de que los haga valer en la vía y forma legal, procedente.

Finalmente, no se hace especial condena en lo relativo a los gastos y costas originadas en este juicio, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, al no haberse conducido las partes con temeridad o mala fe.

POR LO ANTES EXPUESTO Y FUNDADO, CON APOYO ADEMÁS EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS, 68, 112, 113, 114, 118, 462 AL 469, 610 A 618, 648 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO, ES DE RESOLVERSE Y SE:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** La parte actora **\*\*\*\*\***, no acreditó los hechos constitutivos de su acción hecha valer, en consecuencia.

**SEGUNDO.-** No ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil sobre Acción Declaratoria de Propiedad, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** por conducto de su representante legal, del **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, toda vez que NO ACREDITAN los elementos constitutivos de su acción, en virtud de que no comprueban fehacientemente el tiempo que dice tiene en posesión del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, aunado a que tampoco acredita que el demandado, la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, sea la persona que se encuentra como propietaria de dicho bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**TERCERO.-** En consecuencia, se **Absuelve** a la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas por la accionante.

**CUARTO.-** Por último, se dejan a salvo los derechos de la promovente **C. \*\*\*\*\***, a efecto de que los haga valer en la vía y forma legal, correspondiente.

**QUINTO.-** Finalmente, no se hace especial condena en lo relativo a los gastos y costas originadas en este juicio, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, al no haberse conducido las partes con temeridad o mala fe.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Sección Civil 00014/2021

*Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018, del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con **90 (noventa) días** para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-*

*Se precisa que esta resolución es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto en el Acuerdo General 32/2018, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado, en sesión plenaria del 16 de octubre del 2018, así como en el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020, emitido por ese Órgano Colegiado y reiterado por el diverso Acuerdo 15/2020, emitido en Sesión extraordinaria del 30 de julio del 2020 por el Pleno del Consejo de la Judicatura Estatal.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE.-** Así definitivamente lo resolvió y firma el **Licenciado Francisco Javier Serna Garza**, Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con la **Licenciado Ma. Leticia Jauregui Zavala**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.-

**Lic. Francisco Javier Serna Garza**  
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

**Lic. Ma. Leticia Jauregui Zavala**  
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 00014/201.-**  
Conste.-

*El Licenciado(a) MARTHA ELBA ROSALES VALENZUELA,  
Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO CIVIL DEL SEXTO*

L'MERV

*DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 11 DE SEPTIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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.