



RESOLUCIÓN NÚMERO 61 (SESENTA Y UNO).

Altamira, Tamaulipas, a (05) cinco de marzo de dos mil veintiséis (2026).

VISTO para resolver el **INCIDENTE DE PRESCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA** dentro del expediente número **166/2005** relativo al Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio **promovido por Héctor Gámez Castillo, en contra de Leopoldo del Ángel Mendo.**

RESULTANDO

ÚNICO. Por escrito recepcionado el once de diciembre de dos mil veinticinco comparece ante este Juzgado **HÉCTOR GAMEZ RUIZ** en su carácter de tercero llamado a juicio, promoviendo **INCIDENTE DE PRESCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA**, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones aplicables al caso.

Este Juzgado por auto de dieciséis de diciembre de dos mil veinticinco da entrada al incidente en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y con copia del escrito dar vista a la contaría por el término de tres días para que manifestare lo que a sus intereses conviniera. Mediante actuación de cinco de enero de dos mil veintiséis se precisa que la admisión del incidente deberá notificarse al demandado.

Consta que el cinco de febrero de dos mil veintiséis se notifica a Leopoldo del Ángel Mendo la admisión de la incidencia, quién es omiso en pronunciarse al respecto.

El veintiséis de febrero del presente año tiene verificativo la audiencia de alegatos con asistencia únicamente del incidentista a través de su abogado autorizado, ordenándose resolver respecto del incidente planteado, lo cual se provee en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. En el presente caso, HÉCTOR GAMEZ RUIZ en su carácter de tercero llamado a juicio promueve la incidencia señalando que el último acto tendiente a la ejecución de la sentencia emitida en el presente juicio ocurrió el veintinueve de agosto de dos mil catorce por el demandado en lo principal y actor reconvencional, habiendo transcurrido 11 años y 1 mes, y si se toma en cuenta el escrito del Notario Público 232 Licenciado Jaime Luis Rábago Vite han transcurrido 10 años aproximadamente, de modo que acorde al artículo 1508 del Código Civil del Estado en relación con el 649 fracción I y 668 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, ha transcurrido en exceso el término que marca la ley para su ejecución, trayendo en consecuencia la extinción del derecho a solicitar su ejecución de lo juzgado y sentenciado al vencedor, pues del Certificado que se adjunta al escrito inicial de incidencia no consta ninguna anotación de escritura o propiedad, siendo el titular del 100% de la propiedad Hector Gamez Castillo, de ahí que debe declararse la prescripción de la acción de ejecución de sentencia.

Por su lado, Leopoldo del Ángel Mendo nada manifiesta, siendo omiso en desahogar la vista concedida.

SEGUNDO. Vistos los argumentos vertidos por el incidentista, y analizadas las constancias que integra el controvertido se obtiene:

- La acción principal deducida, es un Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio promovido por Héctor Gámez Castillo, en contra de Leopoldo del Ángel Mendo.
- Por actuación de veinte de abril de dos mil cinco se admite la demanda reconvencional relativa a la Prescripción Adquisitiva o Usucapión, promovida por Leopoldo del Ángel Mendo, en contra de Héctor Gámez Castillo, Héctor Gámez Ruiz, y Elizabeth Castillo de Gámez.
- El diecinueve de diciembre de dos mil cinco se emite sentencia que declara procedente la acción reivindicatoria.

- Con motivo de apelación, el veintisiete de abril de dos mil seis se emite ejecutoria por la Quinta Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, que revoca la sentencia de primera instancia, y declara procedente la acción de Prescripción Adquisitiva o Usucapión promovida por Leopoldo del Ángel Mendo, en contra de Héctor Gámez Castillo, quedando vinculados jurídica a dicha decisión los terceros llamados a juicio Héctor Gámez Ruiz y Elizabeth Castillo de Gámez en la forma precisada en el considerando II de dicho fallo; declarándose que Leopoldo del Ángel Mendo ha adquirido la propiedad del predio materia del juicio, ordenándose a protocolización de la sentencia y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que sirva de título de propiedad. Recibiendo por este Juzgado mediante actuación de treinta de octubre de dos mil seis.

- El tres de junio de dos mil once se ordena remitir copia certificada de todo lo actuado a la Notaría Pública número 232 a cargo del Licenciado Jaime Luis Rábago Vite, a efecto de que expida la escritura correspondiente.

- Mediante escrito recepcionado el veintinueve de agosto de dos mil catorce comparece el Licenciado José Javier Marín Perales, abogado autorizado por la parte demandada-actor reconvenional, haciendo saber la calificación con defecto emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado respecto de la escritura de adjudicación protocolizada por el Licenciado Jaime Luis Rábago Vite, Notario Público número 232 del Segundo Distrito Judicial del Estado en Tampico, Tamaulipas.

- Mediante escrito recepcionado el doce de octubre de dos mil quince el Licenciado Jaime Luis Rábago Vite, Notario Público número 232 del Segundo Distrito Judicial del Estado en

Ahora, conviene precisar que el derecho de exigir una escritura de propiedad es **imprescriptible**, porque en tanto exista el derecho de propiedad, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente y gestionar su registro, pues el derecho de propiedad es válido frente a todos y sólo se pierde cuando la posesión de la cosa pasa a otro durante el tiempo y con los requisitos señalados por la ley. Máxime que el otorgamiento de escritura y su registro, es un derecho específicamente accesorio, es de los llamados facultativos y es característica de ellos que normalmente se extinguen con el derecho principal del cual emanan, por ende implica un derecho potestativo que el propietario puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Cobran aplicación los siguientes criterios:

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA (LEGISLACION DE LOS ESTADOS DE TAMAULIPAS Y CHIHUAHUA).¹ *El artículo 435 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, así como el 1095 del Estado de Chihuahua, establecen que fuera de los casos de excepción, se necesitará el lapso de diez años contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En su generalidad absoluta, el contenido de la disposición legal invocada podría comprender la prescripción negativa de todos los derechos, por su no ejercicio, durante el plazo de diez años. No obstante, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible, porque en tanto existe el derecho de propiedad derivado de esa compraventa, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente. Este derecho, específicamente accesorio, es de los llamados facultativos y es característica de ellos que normalmente se extinguen con el derecho principal del cual emanan; sin embargo, la acción sobre el otorgamiento de escritura es imprescriptible en tanto que el derecho de propiedad lo es, el cual puede perderse mas no como consecuencia de su falta de ejercicio. La doctrina jurídica más generalizada declara que la propiedad puede desplazarse por efecto de la prescripción positiva,*

1 Registro digital: 803974
Instancia: Tercera Sala
Sexta Época
Materias(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CX, Cuarta Parte, página 15
Tipo: Aislada

pero no puede perderse pura y simplemente, ya que a diferencia de otros derechos reales, no se pierde por el no uso. Por ello, la Suprema Corte ha sostenido la tesis en el sentido de que la acción sobre otorgamiento de escritura no prescribe, porque implica un derecho potestativo que el comprador puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Es importante observar que existen muchos derechos a los cuales la ley no se refiere expresamente como imprescriptibles; no obstante, lo son; por ejemplo, la acción de división de la cosa común, la de reivindicación, la de división de un predio, la declarativa de prescripción, etcétera. Por tanto, la ausencia de disposición legal en el sentido de que la acción sobre otorgamiento de escritura es imprescriptible, no constituye obstáculo serio para adoptar esta resolución.

ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA.² *El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.*
SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. EL DERECHO A EXIGIR LA EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA EN ACCIÓN PROFORMA ES IMPRESCRIPTIBLE (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).³ *El artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable*

²Registro digital: 201858

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.6o.C.63 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996, página 366

Tipo: Aislada

³Registro digital: 2021195

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.399 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 73, Diciembre de 2019, Tomo II, página 1132

Tipo: Aislada

para la Ciudad de México, prevé el plazo de diez años para solicitar la ejecución de una sentencia. Ahora bien, dicho artículo refiere a un plazo de prescripción, mismo que empieza a contar a partir del día en que haya vencido el término judicial para el cumplimiento voluntario. No obstante, el derecho a exigir la ejecución de sentencia en la acción proforma, constituye una excepción a la regla general de prescripción contenida en dicho precepto, porque el derecho de reclamar el otorgamiento y firma de escritura es accesorio al derecho principal que es el de propiedad, el cual, a diferencia de otros derechos reales, éste no se pierde por el no uso o por la falta de ejercicio, pues es un derecho potestativo que puede hacerse valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Además, tampoco es dable que opere la prescripción, porque lejos de favorecer la certeza jurídica de los inmuebles provocaría lo contrario, es decir, se prestaría a la indefinición de la situación jurídica de los bienes inmuebles y, por ende, el inconveniente de no ofrecer seguridad jurídica sobre los derechos de propiedad y los derechos de terceros a conocer de las transacciones que deben ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, lo cual tiene como finalidad primordial impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles; de ahí que no puede aplicar la prescripción al derecho de exigir la ejecución de una sentencia en acción proforma, toda vez que se pretende dotar de certeza jurídica al procedimiento de ejecución a fin de brindar seguridad a las partes. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

TERCERO. Por los motivos expuestos con anterioridad, resulta incorrecto la declarativa de prescripción de ejecución de la sentencia, en virtud de que mientras subsista el derecho de propiedad de Leopoldo del Ángel Mendo sobre el inmueble materia de este juicio y sus construcciones, identificado como Fracción 4, del Lote Número 2, Manzana 27-A, ubicado en Calle Benito Juárez No. 202, entre Calles Cinco de Mayo y 16 de Septiembre, Colonia Ampliación Unidad Nacional, de Ciudad Madero, Tamaulipas, con una superficie de 100.00M2, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 10.00 metros, con Lote 3; AL SUR en 10.00 metros con Fracción 3 del propio Lote 2; AL ESTE en 10.00 metros con fracción 5 del propio Lote 2; y, AL OESTE en 10.00 metros con Calle Benito Juárez, e inscrito con los siguientes datos de registro Sección I, Número 20,280, Legajo 406, de fecha 3 de Octubre de 1988, del Municipio

de Ciudad Madero, Tamaulipas; cuenta con la aptitud de escriturar y/o gestionar en su caso, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la escritura número ciento noventa y cuatro del volumen quinto de fecha veintidós de marzo de dos mil trece ante la fe del Licenciado Jaime Luis Rábago Vite, Notario Público número 232 del Segundo Distrito Judicial del Estado en Tampico, Tamaulipas, en consecuencia, se declara IMPROCEDENTE el INCIDENTE DE PRESCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA promovido por HÉCTOR GAMEZ RUIZ en su carácter de tercero llamado a juicio.

Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 108, 144, 668 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se:

RESUELVE

PRIMERO. Se declara **IMPROCEDENTE** el INCIDENTE DE PRESCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA promovido por HÉCTOR GAMEZ RUIZ en su carácter de tercero llamado a juicio, por los motivos expuestos en el considerando segundo del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.
En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.
MVC

Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000034025588

Archivo Firmado: 16_SE_00166-2005_536_05-03-2026_15-15-35.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000026154	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-03-05T22:46:50Z / 2026-03-05T16:46:50-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	a2 05 9a df a9 2b 01 dc 11 be 4e a0 e0 65 78 75 1e 4e c1 23 ae 37 18 d7 94 3f 5e ba e9 ab f7 44 1e fe 5c 16 4d d2 89 8a 8f e0 b2 a8 47 11 5e e1 4c ce e4 7d 80 76 f3 83 8e d0 80 82 5e ab 25 0d f3 4b 4a 6b dc de 5a 22 e1 df 1d 60 27 85 a5 75 05 e9 aa 54 13 52 51 ee 25 16 de 8e e4 33 f1 1c c4 85 de 0c 0c b8 e2 5b 4e ab 61 6e ee 56 db f9 06 25 b5 c3 8b 62 f6 c2 b7 c7 98 1e ff 40 ba 49 70 16 f8 7c df 1c df c8 0b d3 ef 3e f8 e8 35 9f ab 93 ad 33 2b 90 ce 1b a1 10 e9 0c dd 45 1c 30 21 94 23 04 cc 89 e1 b9 cf 95 8d 6b e1 b2 4e 47 15 fc 6f 1f 8e b1 c2 de 7f 0d 22 c1 84 08 68 e9 b5 6e a9 dd d1 6e 29 51 92 27 2d d2 fe 41 b5 5c 40 25 23 de 6e ab a2 58 3c eb 11 fe a7 b0 ae 53 1d 6c c5 96 dc 9b 01 81 84 92 58 8b ea ae 34 fb b1 43 77 fb 81 68 51 54 9f f8 95 b3 4f 61 f9 e0			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-03-05T22:46:51Z / 2026-03-05T16:46:51-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	00000000000000026154			



Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000034025594

Archivo Firmado: 16_SE_00166-2005_536_05-03-2026_15-15-35.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000025265	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-03-05T22:46:55Z / 2026-03-05T16:46:55-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	2d 17 e3 00 ca 18 2b 76 84 59 e9 a6 f2 32 5b 6c eb 13 0a 4d 2b 3a a3 70 6a 55 53 cc 23 8c 8f a6 7f 01 6b 30 b3 0a f8 ab 6a 3e 32 5e 18 a3 b4 7d 29 40 2a ad e8 10 6e 86 cd da a2 ac e9 aa 48 54 fb 50 9a 95 51 c8 0f 5e 7f b0 bc 2c 50 e8 7f 38 ff 07 7b d5 f9 9a 90 c0 9b d0 41 aa 99 40 aa 57 c3 2c 52 72 93 de a3 ed c9 29 37 75 cd 0c 79 8d 36 35 71 8e cb 7d 8f 2c 5c 2d 21 f2 f1 25 ff 06 9e d0 02 ba 3c c7 f8 d3 56 07 f9 e4 0f 60 2d 81 bc c6 5a 03 d3 06 e2 57 9c 2b 22 ba 56 ab aa 96 96 db 90 0b b2 7d 9c f3 b0 7c 0b 6e 3b 52 fe 92 16 a3 70 d9 76 19 95 81 61 29 75 a3 ff 63 d3 09 ba 0e 2d 48 91 64 6a f9 8c 3d dd a5 ed 6f 4e 01 4d ce e8 79 ab bb 6a 07 29 8d 91 6c 45 c3 6d 83 86 69 cb 31 83 1e 7c 64 3c 2f 33 3c db ae e7 fd 9e fd 26 3c 9b 76 13 ea 1c 86 02 4e 28 30 32 bb			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2026-03-05T22:46:56Z / 2026-03-05T16:46:56-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	00000000000000025265			

