



SENTENCIA NÚMERO: 37.

- - - En Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **TRECE DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS**.-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **00052/2022**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA**, promovido por el Ciudadano *********, en contra de la Ciudadana *********, lo promovido por las partes, lo actuado por éste Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse; y,----- **R E S U L T A N D O**:------

----- **ÚNICO**.- Por escrito recibido en fecha tres de marzo de dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado, el Ciudadano *********, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA**, en contra de la Ciudadana *********, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos en que funda su acción, precisando como pretensiones las siguientes: *“A.- La rescision del contrato de promesa de compra y obligación de venta, en cuanto a el pago correspondiente, a las mensualidades que se había pactado, pues nadamas me estuvieron pagando regularmente hasta la fecha de el día 19 de febrero del 2014, y después me han prometido pagarme el restante y no lo han hecho hasta actual fecha. B).- Declaración judicial, para la reseción, de la cláusula tercera del contrato de promesa de compra y obligación de venta, motivo de la presente demandada. C).- Por concepto de gastos, costas y honorarios derivados del litigio, la cantidad de \$240,000.00 M.N.; (doscientos cuarenta mil pesos Moneda Nacional). D).- Al no cumplir el contrato de promesa de compra y obligación de venta, en cuanto al pago de las mensualidades correspondientes, se recinda dicho contrato de promesa de*

compra y obligación de venta, del mismo por esta H. Autoridad.”.- Por auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se emplazara a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diligencia de fecha veinte de abril de dos mil veintidós, en los términos de ley; Por auto de fecha doce de mayo de dos mil veintidós, se tuvo al demandado, contestando la demanda instaurada en su contra, invocando para ello las argumentaciones lógico-jurídicos que estimo congruente esgrimir, y oponiendo como excepciones las que se mencionan en su escrito de cuenta, mandándose dar vista a la contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, sin que manifestara nada al respecto, por otra parte en dicho auto se le tuvo a la ciudadana ***** reconviendo Juicio Declaratorio de Propiedad en contra del Ciudadano ***** , en la forma y términos referidos, por lo anterior, se tuvo por emplazando al ciudadano ***** , respecto a la reconvenición mediante diligencia de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintidós; Por diverso auto de fecha tres de octubre de dos mil veintidós, se declaró la rebeldía del reconvenido ciudadano ***** , y se ordenó abrir el juicio a pruebas por el término de cuarenta días dividido en dos períodos de veinte días cada uno, el primero para ofrecer las pruebas y el segundo para desahogar las que se tuvieron por ofrecidas. Por todo lo anterior, en fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, habiendo concluido el término probatorio y el de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del siguiente,-----

----- **C O N S I D E R A N D O:**-----

----- **PRIMERO:**- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por el artículo



462 del Ordenamiento legal invocado.-----

----- **SEGUNDO:-** La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** *“Con fecha 10 días de mes de febrero del 2012, celebré un contrato de promesa de compra y obligación de venta, con la Sra. *****, el cual consistía que la Sra. *****, pagaría una mensualidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS MONEDA NACIONAL) por mes, o darme la cantidad de dinero mas grande, tratándose de pagar en un lapso de tiempo, de 12 meses la totalidad del pago de dicho predio, el cual era por la cantidad de \$300,000.00 (trescientos ochenta mil pesos Moneda Nacional), pasado ese lapso de tiempo si no estaba cubierto la totalidad del pago pactado, se le cobraría un porcentaje de interés del 10%, sobre lo que quedara de deuda, pues en el contrato se pacto una cláusula penal, que hacía referencia a que pasado el lapso de tiempo de un año y no se pagaba, se recindiría dicho contrato y se haría entrega del bien inmueble, tomando como pago de arrendamiento lo que hubiera dado, como abono de dicho bien inmueble, y de lo que nadamas me dio, fue la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos moneda nacional), quedando un restante de \$220,000.00 (doscientos veinte mil pesos moneda nacional), mismos que me adeudan, y hasta actual fecha no me han querido pagar, generando un interés de la cantidad de \$22,000.00 (veintidós mil pesos moneda nacional), por año, y de la deuda que tiene con el suscrito es de 09, (nueve años), generando una cantidad de \$198,000.00 (ciento noventa y ocho mil pesos moneda nacional), haciendo un total de adeudo ya incluidos intereses de \$418,000.00 (cuatrocientos diez y ocho mil pesos moneda nacional), hasta actual fecha, pues me han traído, a puras vueltas, y mentiras de que me van a cubrir dicho adeudo y no me han pagado mi dinero, siendo la razón fundada y motivada, por la que quiero dar por recindido el contrato de promesa de compra y obligación de venta, ya que el suscrito, ya ha agotado, la vía del dialogo en el transcurso*

del lapso de tiempo que ha pasado y no me quieren pagar, teniendo el derecho legal y legítimo, de poderlo hacer, además cuento con el dominio pleno sobre el bien inmueble, pues soy y sigo siendo el propietario de dicho inmueble, ya que sigue a mi nombre, como lo demuestro con la escritura de propiedad, que anexo para mayor constancia, por lo que me veo en la imperiosa necesidad de promover el presente juicio a fin de exigir, ante esta H. Autoridad, que se rescinda el contrato de promesa y obligación de venta, que existe entre la demandada y el suscrito, y se me restituya el bien inmueble de mi propiedad.”- - - - - Por su parte, la ciudadana

*********, **contesto la demanda instaurada en su contra** de la siguiente manera: “Que ocurro por medio del presente escrito a dar contestación a la infundada demanda dentro del JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA promovido, al parecer, por el señor *********, lo cual realizo como a continuación se indica. **CONTESTACIÓN A LAS PRESTACIONES.** A. Es improcedente la correlativa prestación demandada en el apartado “A” ya que la prestación reclamada se encuentra prescrita, además de que el contrato que se acompaña a la presente demanda, ostenta la firma del actor ni de la hoy demandada, tal y como se acreditará en su oportunidad legal. B. Es improcedente la acción principal de rescisión por las razones expresadas en el inciso anterior, tal y como se acreditara oportunamente. C. Al ser improcedente la acción principal de rescisión, en consecuencia, es improcedente que por concepto de gastos y costas reclama la actora. D. Al ser improcedente la obligación de cumplir con obligaciones prescritas y ser falso el contrato de compraventa que se acompaña a la presente demanda por no haber sido firmado por las partes hoy contendientes, resulta improcedente la acción principal de rescisión planteada. **CONTESTACIÓN A LOS HECHOS.** Los hechos de la demanda son falsos, se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*niegan, se suscita explícita controversia y se arroja la carga de la prueba a la actora, ya que lo cierto de todo es que el contrato de compraventa de fecha 10 de febrero de 2012 que acompaña a su demanda el señor ***** , es falso puesto que nunca fue firmado por las partes puesto que ostenta firmas distintas a la de los contendientes, además que dicho contrato nunca fue ratificado ante la fe Notarial del Notario que él indica ni de ningún otro, tal y como se acreditará oportunamente. Es pertinente aclarar que el contrato celebrado entre las partes no es el contrato que se acompañó a la demanda y no fue un contrato de promesa de compra y obligación de venta, el contrato que firmamos de fecha 10 de febrero de 2012 y en el que los contratantes estampamos nuestra firma y nuestra huella del dedo pulgar y firmó como testigo el señor ***** . El contrato firmado no es un contrato de promesa, independientemente del nombre con el cual se describa el mismo, ya que nunca fue pactado ni firmado entre las partes un contrato de ese tipo en los términos del artículo 1578 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas dado que no prometimos otorgar un contrato, si no lo que se firmó fue un contrato de compraventa a plazos de fecha 10 de febrero de 2012 entre los hoy contendientes, el cual se redactó en los términos de los artículos 1259 1582, 1583, 1587, 1600, 1653 primer párrafo, ya que en el contrato firmado entre las partes hay la obligación a cargo del propietario para transferir a la hoy demandada la propiedad de un inmueble y se estableció a cargo de la compradora el pago de un precio cierto y en dinero, siendo de explorado derecho que el contrato de compraventa se perfecciona para las partes por el solo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto, por lo cual es claro que estamos ante un contrato de compraventa a plazos y de ninguna manera ante una promesa de venta. Es preciso señalar que en el contrato de compraventa que me permito*

acompañar en este acto, las partes convinieron en la cláusula primera que el hoy actor es el propietario de una fracción de terreno ubicado en la ***** del plano oficial de esta ciudad de Nuevo Laredo y es su deseo ofrecerlo en venta a la C. *****; en la cláusula segunda el hoy actor describe el bien inmueble; en la cláusula tercera se pacta que el valor comercial de la operación es de \$150,000.00 pesos los cuales se pagaron 40 mil pesos a la firma del contrato y el 20 de febrero de 2012 se entregarán 10 mil pesos y el resto 100 mil pesos serán pagados en 8 trimestres de 12 mil pesos cada uno y el último de 4 mil pesos (sin señalar lugar o domicilio para hacer los pagos pactados), comprometiéndose el C. ***** a firmar las escrituras ante la Notaria que la compradora designe, la suscrita; en la cláusula cuarta manifesté que estuve de acuerdo en comprar el predio y quedé conforme con las medidas y con el valor comercial, así como con la forma de pago en la cláusula quinta el vendedor, habiendo entregado la posesión del bien a la compradora en esa fecha, otorga autorización a la suscrita ***** para que vaya haciendo mejoras en dicho terreno como futura propietaria. Dicho contrato fue firmado por los hoy contendientes y estampada nuestras huellas del pulgar derecho a un costado del lugar de la firma de cada una de las partes, firmando el señor ***** como testigo. como se puede ver, el contrato es una compraventa a plazos ya que se identificó el bien inmueble objeto del contrato, se acordó el precio y el plazo y monto de los pagos, debiendo precisar aquí que no se señaló lugar de pago en el contrato, por lo cual, siguiendo la regla general establecida en el artículo 1137 del Código Civil, el pago debe y debió hacerse en el domicilio del deudor, es decir, en el domicilio del comprador, que en realidad es el mismo domicilio señalado en el contrato como domicilio o ubicación del inmueble afecto a esa operación y el domicilio del comprador, como se detalla también en el contrato apócrifo aportado por la actora. De lo anterior y ante la incertidumbre de las firmas que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*aparecen en el contrato de compraventa aportado por la demandada, ambos de fecha 10 de febrero de 2012, en relación con la firma que aparece en el escrito inicial de demanda ya que de la simple vista se desprende que existe una marcada diferencia entre ellas, en este acto impugno además la autenticidad de la firma del actor en la demanda y por lo invoco la falsedad de documentos y falta de personalidad consistente esta en que no existe certeza de la firma que aparece estampada en el escrito inicial de demanda y las que aparezcan en el citado contrato aportado por la parte actora. Lo cierto de todo es que sí se firmó un contrato privado de compraventa a plazos entre las partes, contrato de fecha 10 de febrero de 2012, actuando el señor ***** como vendedor y propietario del inmueble objeto del contrato y como adquiriente o compradora la suscrita ***** y como testigos aparecen los CC. ***** y ***** , habiendo firmado como testigos solamente el primero de los mencionados. El contrato fue suscrito sobre el inmueble ubicado en ***** . El precio de la venta fue de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos Moneda Nacional), habiendo pagado hasta el 22 de febrero de 2014 la cantidad de \$143,750.00 pesos, restando la cantidad de \$6,205.00 pesos a la fecha, que es la cantidad que se adeuda, tal y como se acreditara en la etapa de pruebas de la presente demanda. Es preciso señalar que en el citado contrato no se estipularon intereses por falta de pago oportuno, así mismo el propietario otorgó la posesión del inmueble que era un terreno solo con servicio público de agua y sin construcción y autorizo a la suscrita para construir y hacer mejoras en el inmueble. Desde hace mas de 9 años, supe que el hoy actor se mudo de esta ciudad y perdí contacto con el, siendo hasta la fecha de la notificación de la presente demanda que tuve conocimiento de su persona y jamás me ha buscado extrajudicialmente para que le pague la diferencia del adeudo ya señalado, puesto que, como ya se dijo, en los términos del artículo 1137 del Código*

Civil de Tamaulipas, y dado que no se pactó en el contrato el lugar de pago, por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor y este señor jamás acudo a cobrar y mucho menos acudió a cobrar el saldo del pago del inmueble. No omitió manifestar que las medidas del terreno adquirido, ***** y las medidas perimetrales están correctas, pero en las colindancias hay discrepancia, ya que de conformidad con la cláusula primera de la escritura pública número ***** de fecha 20 de agosto de 2003 otorgada ante la fe del Lic. ***** , Adscrito en funciones a la Notaría Pública número ***** , por licenciad concedida a su titular Lic. ***** , con ejercicio en ciudad Victoria Tamaulipas son las siguientes: *****n fecha 4 de diciembre de 2003 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, tal y como se acredita con la copia certificada de la citada escritura presentada por el actor y la que en este acto hago mía como prueba de mi intención. No obstante las menores discepancias, es claro que al aportar el actor la escritura y el contrato de compraventa de fecha 10 de febrero de 2012, no hay duda de que se trata del mismo inmueble. Los pagos del inmueble con base en el contrato realmente formado por un precio de \$150,000.00 pesos, se realizaron de la siguiente manera: i) 40,300.00 pesos el día de la firma del contrato 10 de febrero de 2012, ii) \$9,700.00 el 19 de febrero de 2012; iii) \$12,000.00 el día 19 de mayo de 2012; iv) 10,400.00 pesos el 21 de agosto de 2012; v) \$13,600.00 el 17 de noviembre de 2012; iv) \$12,000.00 pesos el 13 de febrero de 2013; vii) \$12,000.00 el 17 de mayo de 2013; viii) \$12,000.00 el 15 de agosto de 2013; ix) \$9,750.00 el 16 de noviembre de 2013 y x) \$12,000.00 el 22 de febrero de 2014, dando lo anterior un total de 143,750 pesos, por lo cual la deuda histórica, que eral el saldo del precio de \$150,000.00 pesos por la compraventa, era la cantidad de \$6,250.00 pesos y de ninguna manera la cantidad que reclama el actor en su demanda, tal y como se acreditara en su oportunidad procesal.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Ahora bien, en virtud de que de conformidad con lo que afirma en su demanda el actor dice que tengo 9 años sin pagarle o darle abonos sobre el contrato firmado el 10 de febrero de 2012, por lo cual en este acto invoco y hago valer la prescripción de la demanda, ya que el actor afirma en los hechos de su demanda que el plazo para pagar el precio total de la operación de compraventa era de un año, en los términos de la cláusula tercera del contrato que él acompaña, es decir, en el mes de febrero de 2013 y el actor acepta y confiesa en la prestación marcada con el inciso A) que los pagos se le estuvieron haciendo regularmente hasta el 19 de febrero de 2014, por lo cual, en los términos del artículo 1508 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el plazo para exigir la obligación de pago o cumplimiento del contrato firmado era de 5 años, mismos que concluyeron el día 9 de febrero del año de 2018, un año posterior a su vencimiento que era de un año, por lo cual la prestación de rescisión del contrato de compraventa por falta de pago se encuentra prescrita; ahora bien, suponiendo que se considerara que el término de la prescripción iniciara a partir del último pago realizado por la suscrita, la prescripción sería a partir del mes de febrero de 2014, lo que para efectos del término de 5 años sería que esta se dio en el mes de febrero de 2019, lo que no hace ninguna diferencia ya que los 5 años transcurrieron indefectiblemente. En consecuencia de lo anterior se concluye que si la acción de pago nacida para la parte vendedora con base en el incumplimiento del comprador debe quedar prescrita, y por ello este último se libera de aquella obligación haciendo desaparecer jurídicamente la mora en que había incurrido por falta de pago oportuno de los abonos o mensualidades, es claro entonces, que ante la extinción de la obligación por prescripción, se extingue también el derecho del vendedor de ejercitar no solo la acción de pago, sino también la de rescisión del contrato de compraventa, toda vez que no puede existir

ningún derecho si frente al mismo no existe una obligación, pues resultaría contra toda lógica jurídica la procedencia de una acción que tuvo su origen en una obligación que queda liberada por la prescripción. Medida precautoria urgente. Se decreta la sujeción a litigio del inmueble afecto al presente juicio, siendo este el inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Sección Primera, bajo el número ***** en fecha 4 de diciembre de 2003 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, ordenando al Instituto Registral y Catastral lleve a cabo la anotación correspondiente para conocimiento del público en general hasta en tanto se resuelva en definitiva el presente juicio. Por todo lo anterior resulta improcedente la acción de rescisión que pide la parte actora para lo cual me permito hacer valer las siguientes EXCEPCIONES: LA DE PRESCRIPCIÓN, consistente esta en que el actor excedió el término de 5 años para demandar por falta de pago oportuno de los abonos o mensualidades a partir del año que el actor dice tenía de plazo recibido el 19 de febrero de 2014, tal y como expresamente lo reconoce en el inciso A) del apartado de prestaciones de la demanda, por lo cual, el lapso de 5 años contados desde febrero de 2013 en que se debió pagar el contrato o desde la fecha del último pago, los cinco años se cumplieron en el primer caso el 09 de febrero de 2018 y en el segundo caso se cumplió el 18 de febrero de 2019 y la demanda que se contesta fue presentada y admitida el día 22 de marzo de 2022, por lo cual transcurrieron en exceso los 5 años por lo que estamos ante la extinción de la obligación por prescripción donde se extingue también el derecho del vendedor para ejercitar no solo la acción de pago, sino también la de rescisión del contrato de compraventa, toda vez que no puede existir ningún derecho si frente al mismo no existe una obligación, pues resultaría contra toda lógica jurídica la procedencia de una acción que tuvo su origen en una obligación que queda liberada por la prescripción, por lo cual al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

haber presentado mas de 8 años después del último pago y además que el contrato, según el actor, se debió haber cumplido en febrero de 2013, dentro de un año posterior a su firma, la presente acción de pago y rescisión de contrato, esta se encuentra prescrita por las razones expuestas en los términos del artículo 1508 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas. LA DE FALSEDAD DE DOCUMENTOS, consistente esta en la falsedad del escrito inicial de demanda que no fue firmado por el actor y el contrato de fecha 10 de febrero de 2012 aportado como documento base de la acción por la parte actora ya que el documento en cuestión nunca fue firmado por la suscrita, ni por el actor, ni por los testigos, no ratificado ante la presencia de Notario Público alguno. En el presente caso se pueden configurar los delitos de falsedad en declaraciones y en informes dados a una autoridad que señala el artículo 254 Bis del Código Penal para el Estado de Tamaulipas el cual a la letra dice: “Se impondrán de seis meses a ses años de prisión y multa de cincuenta a doscientos cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al que con el propósito de obtener sentencia, resolución o acto administrativo en la que se derive un perjuicio o un beneficio indebido o mayor del que legalmente corresponde, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa. De verificarse el perjuicio o los beneficios a que se refiere el primer párrafo, las penas se incrementaran hasta en dos tercios. Cuando en la comisión de este delito intervenga de forma directa o indirecta un licenciado en derecho o litigante legalmente autorizado, además se le suspenderá en el ejercicio profesional o en la actividad indicada, por un término igual al de la prisión impuesta, haciéndose lo anterior del conocimiento de la autoridad que corresponda para la vigilancia de la pena impuesta, “y/o el delito de fraude que establece el artículo 418

fracción IX del mismo Código Penal y que dice a la letra: “Al que simular un contrato, un acto o escrito judicial, con perjuicio de otro o para obtener cualquier beneficio indebido;” delitos que se pueden configurar por parte del señor ***** y su asesor legal, por las expresadas razones. LA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA A FAVOR D ELA DEMANDADA, ya que la esta con base en justo título ha tenido la posesión con justo título, en calidad de dueña, en forma pública, continua y de buena fe por mas de 5 años, tal como se desprende la presente contestación y la reconvención. Se opone como defensa genérica la de SINE ACTIONE AGIS, es decir la falta de acción y carencia de derechos de la actora, para demandar las prestaciones que reclama en su escrito inicial de demanda, atendiendo a las circunstancias que se han hecho valer a lo largo del presente curso. Opongo la defensa de PLUS PETITIO, consistente en el pedimento excesivo de las prestaciones que reclama la actora en su escrito inicial de demanda, en virtud de que la actora carece de derecho para reclamar la nulidad del acto. LA DE MUTATIO LIBELLI, misma que opongo a efecto de que no se permita a la parte actora modificar los términos de la demanda que plantea. Por todo lo anteriormente expuesto pido se me tenga por contestando la presente demanda en cuanto a las prestaciones y hechos de la misma, por objetando las pruebas de mi contraparte, por oponiendo excepciones y las defensas antes expuestas.”.- - - - - La ciudadana ***** , **opuso reconvención** en contra del ciudadano ***** , reclamando lo siguiente: “En este acto vengo a reconvenir en la vía ordinario civil, la acción de JUICIO DECLARATORIO DE PROPIEDAD, en contra del señor ***** . La acción que se intenta es respecto de la fracción de terreno afectada al presente juicio y que mas adelante se volverá a identificar, solicitando como prestaciones que se declare que ha operado la usucapión, en consecuencia que he adquirido la propiedad por prescripción, se le reconozca como legítima propietaria del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*mismo y se proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la sentencia que se emita dentro del presente juicio, previa protocolización de la misma, por lo que me permito exponer lo siguiente: HECHOS. 1.- Primeramente, me permito manifestar a esa autoridad que el bien inmueble que se pretende usucapir es el ubicado en el número *****, en esta ciudad, controlado con la clave catastral *****, correspondiente al *. Dicha escritura se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la *, bajo el número * en fecha 4 de diciembre de 2003 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. 2.- Asimismo manifiesto a Usted, que actualmente, la suscrita *, me encuentro en plena, pública, pacífica y continua posesión de dicho bien, posesión de dicho bien, posesión detentada de buena fe por contar con justo título, con el carácter de dueña desde el día 10 de febrero de 2012 y además en dicho inmueble construí la casa donde habito, tal y como se acreditara en su oportunidad legal. 3.- Que la posesión material, con las características y modalidades que detento sobre el referido bien, la obtuve desde el día 10 de febrero de 2012 en que pacte por escrito la compraventa entre el señor * y la suscrita sobre la anteriormente referida propiedad, contrato sobre el que si bien pudiera existir un adeudo, existe criterio jurisprudencial de la corte que establece que para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa de fecha 10 de febrero de 2012 , siendo de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que la actora reconvenzional, como compradora posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria*

del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica la naturaleza y, por ende, la de posesión originaria. 4.- Es el caso que el señor ***** le prescribió su acción y el derecho para reclamar el cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 10 de febrero de 2012 o la rescisión del mismo, lo que sin duda, por lo señalado en el numeral anterior, no afecta la calidad de la posesión. 5.- Desde la fecha en que adquirí la posesión material de dicho inmueble 10 de febrero de 2012, me encuentro disfrutándola en forma pública, pacífica, continua, de buena fe, y en calidad de dueño por mas de cinco años ; siendo así que actualmente en dicha propiedad se encuentra una construcción que tiene mas de nueve años de construida por la suscrita, tal y como lo acredite en su oportunidad legal, asimismo para acreditar mi dicho me permito acompañar en este acto el historial de pagos del servicio público electricidad desde el año 2013 al 2022. 6.- En virtud de haber poseído el bien inmueble anteriormente descrito por el término y bajo las condiciones que establece la ley, lo que en su oportunidad se acreditara además, mediante declaración de testigos y que por tal motivo les constan los hechos a que me he referido en los puntos respectivos de este escrito de demanda, es que ocurro a demandar por la presente vía para que previos los trámites correspondientes, se dicte resolución definitiva en donde se me declare legítima propietaria de dicho bien.”.-----

----- El reconvenido ***** , no dio contestación a la reconvención que interpusieran en su contra, por lo que se declaró la rebeldía del mismo.----- **TERCERO.-** Ahora bien, el artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

fuere procedente, se abstendrá el Juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengán a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.- - - - -
- - - - - De lo anterior y para poder resolver la procedencia o improcedencia de la acción intentada, es obligación para este juzgador atender las disposiciones expresas contenidas en la ley en cuando a la metodología y orden que debe guardarse respecto a las acción y excepciones hechas valer por los contendientes en juicio, así tenemos que los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles establecen: "...ARTÍCULO 113.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del

negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”; “...ARTÍCULO 114.- En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.”; “...ARTÍCULO 115.- Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad 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 vinculado a lo alegado por las partes.”.- - - - -

- - - Bajo este marco legal, y tomando en consideración que se trata de un **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA**, que los artículos 1330, 1331 fracción I, y 1333 del Código Civil del Estado, materializan el derecho de rescisión cuando el Contrato es válido y exista incumplimiento del mismo; que las partes pueden regular convencionalmente los casos en que proceda la rescisión y los efectos de ella.- De lo que se sigue, que para la procedencia de la acción en trato debe el actor acreditar los siguientes elementos: **a).- La celebración del contrato de promesa de compra y obligación de venta que refiere como sustento de su acción; y, b).- Que el demandado ha incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto;** Así tenemos, que los artículos 1255, 1256, 1257, 1259 y 1582, 1583, 1613, 1614, 1624 y 1653 del Código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Civil en vigor establecen: *“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones”; “Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos; “Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”; “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”; “habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor; “La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.”; “Por regla general, tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.”; “El vendedor está obligado: I.- Mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado. II.- A conservar y custodiar el bien entre tanto lo entregue. III.- A entregar al comprador el bien vendido; IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto al bien, contra los actos jurídicos de tercero fundados en causas anteriores a la enajenación. V.- A responder de los vicios de defectos ocultos del bien. VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción. VII.- A otorgar el los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales”; “La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material del bien vendido. Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregado materialmente el bien*

la ley considera recibido por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que el bien vendido quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de él, y el vendedor que lo conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.”; “El comprador está especialmente obligado: I.- A pagar el precio del bien en el tiempo y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto. II.- A recibir el bien.”; “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial. Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiere o modifique el dominio de los bienes inmuebles, o se constituya un derecho real sobre ellos. Las enajenaciones de vivienda o lotes de interés social que realice el Estado o Municipios no requerirán de escritura pública, sino únicamente de certificación notarial e las firmas que en ella se contengan. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de compraventa y sus formas serán las que autorice cada una de las respectivas autoridades. Para la venta de automóviles, maquinaria agrícola y demás vehículos de fuerza motriz, bastará el endoso de la factura, o mediante escritura privada, se firmará en ambos casos el vendedor y el comprador ante dos testigos.”.- - - - -

- - - Para acreditar los hechos de su demanda, tenemos que el actor ciudadano *********, propuso como medios de convicción los siguientes: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:-** consistente en certificación notarial número *********, de certificaciones y verificaciones a cargo del Licenciado *********, Notario Público Número 199, con ejercicio en esta ciudad, que contiene CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA (PRIVADO), celebrado en fecha diez de febrero de dos mil doce, por el señor *********, y la señora *********, respecto a un lote de terreno urbano identificado como *********. Asentándose en dicho contrato que el inmueble se encuentra



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

inscrito ante el Departamento de Catastro Municipal bajo el siguiente número de clave catastral: *****, y al corriente de sus pagos del impuesto predial; Dentro de la cláusula segunda se asentó que las partes convinieron expresamente que el precio de la transacción sería por la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos), misma que a la suscripción del contrato, se entregaría en efectivo la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos Moneda Nacional), a entera satisfacción de ambas partes, quedando pendiente por pagar la cantidad de \$288,000.00 (doscientos ochenta y ocho mil pesos Moneda Nacional), especificándose que los que se compromete a pagar la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos Moneda Nacional), mismos que se pagarían en mensualidades cada día primero de cada mes, a partir de la firma del contrato, documental la anterior que impugnó la parte contraria, anexando para justificar su impugnación un diverso contrato de promesa de compraventa fechado el día 10 de febrero de dos mil doce, y que obra a fojas cuarenta y nueve y cincuenta, por tanto, dicha prueba no se encuentra corroborada con medio de convicción distinto para tener la certeza de la celebración del mismo, ante tal panorama, a la prueba señalada se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado ello para tener por acreditada la relación contractual de las partes, no así la totalidad del contenido del multicitado contrato, toda vez que la demandada aceptó dentro de su contestación de demanda únicamente haber celebrado un diverso contrato de promesa de compraventa en distintos términos, por lo que no le arroja el beneficio que pretende a su oferente. **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:-** consistente en certificación notarial número *****, de control de actos, certificaciones y verificaciones, a cargo del Licenciado *****, Notario Público Número *****, con ejercicio en esta ciudad, que contiene copia fotostática fiel y exacta sacada de su original de un

CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado entre el Licenciado ***** Apoderado de la ***** , como parte vendedora y la Licenciada ***** , en su carácter de gestor del Ciudadano ***** , como la parte compradora, del que se advierte el antecedente de compraventa del bien materia de este juicio, documental pública a la cual se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para tener por acreditado el antecedente de compraventa del bien afecto al presente procedimiento en favor de ***** . - -

----- Por otro lado la demandada ***** , ofreció los siguientes medios probatorios: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:-** consistente en acta notarial número ***** , del Libro número ***** de control de certificaciones y verificaciones, a cargo del Licenciado ***** , Notario Público Número ***** , con ejercicio en esta ciudad, que contiene una **PROMESA DE VENTA DE UNA FRACCIÓN DE TERRENO**, por ***** , en su calidad de propietario y por la otra la ciudadana ***** , respecto de un predio ubicado en ***** ***** , asentándose en el mismo que dicho terreno se encuentra legalmente escriturado por el Departamento de Gobierno, por conducto de CORETT, con fecha 20 de Agosto del 2003, bajo el número ***** , y firmada por la representación del departamento Lic. ***** , con los siguientes datos: y antecedentes: número ***** , anexando la carta de liberación referida anteriormente; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:-** consistente en historial de facturación de pagos de la Comisión Federal de Electricidad a nombre de ***** , prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, del que se desprenden los pagos realizados por el servicio de energía eléctrica del domicilio ubicado en ***** ; **LA CONFESIONAL**, a la cual no asistió el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

absolvente por como se desprende de la constancia de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, por lo que se declaró confeso al ciudadano *********, de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; y se le otorga valor probatorio conforme a lo dispuesto por los numerales 392 y 393 del Código Procesal Civil en vigor; **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todo lo actuado dentro del presente procedimiento, en cuanto favorezca a la oferente, prueba a la que se le otorga valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; así como **LA PRESUNCIÓN LEGAL Y HUMANA**, consistente en todas y cada una de las actuaciones que conforman el juicio que nos ocupa, en cuanto benefician a la parte oferebte, medio de convicción al que se le concede valor probatorio en base a los numerales 385, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----
----- Ahora bien, acorde con los principios rectores de los contratos: de autonomía de la voluntad, buena fe, buenas costumbres, el de conservación, y el de proporcionalidad, dichos principios permiten establecer que la resolución contractual es una forma para la extinción sobrevenida del contrato válidamente celebrado, a la que sólo debe acudirse cuando el incumplimiento de una obligación principal, por una de las partes, revista tal magnitud, que justifique racionalmente la extinción del contrato, ante la clara frustración del interés del afectado en preservarlo. En efecto, la magnitud del incumplimiento se determina conforme a dos criterios. El primero, de carácter subjetivo, se actualiza con la acreditación fuerte de que el deudor no tiene voluntad real de cumplir sus obligaciones, lo que debe sustentarse en hechos objetivos debidamente probados. El segundo parámetro, de carácter objetivo, se actualiza si el incumplimiento del caso se puede considerar racionalmente suficiente para desalentar el interés

del acreedor en la relación contractual. Esos criterios son susceptibles de coexistir y complementarse, pues de esta manera se propende a una calificación idónea de la gravedad del incumplimiento, lo cual es acorde con las finalidades perseguidas por la resolución y los principios rectores de los contratos; Dicho lo anterior, y del material probatorio aportado por la accionante, se tiene por acreditada únicamente la celebración del contrato de promesa de compra y obligación de venta entre los ciudadanos ***** y *****, en fecha diez de febrero de dos mil doce, ello en razón a la contestación de demanda por parte de la Ciudadana *****, como se desprende de la foja treinta y cinco último párrafo y foja treinta y seis, de la que se transcribe un extracto: **“Lo cierto es que si se firmó un contrato privado de compraventa a plazos entre las partes, contrato de fecha 10 de febrero de 2012, actuando el señor ***** como vendedor y propietario del inmueble objeto del contrato y como adquirente o compradora la suscrita ***** y como testigos aparecen los CC. ***** y *****, habiendo firmado como testigo solamente el primero de los mencionados. El contrato fue suscrito sobre el inmueble ubicado en ***** ”**; confesión expresa que se tiene por hecha con fundamento en lo dispuesto en el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, sin embargo, acepta únicamente que en la fecha citada con antelación se realizó la compraventa entre las partes respecto al mismo bien inmueble pero mediante diverso contrato en términos diversos.

Precisado lo anterior, en primer término tenemos que el ciudadano *****, del documento que ofrece como base de la acción, consistente en contrato de promesa de compra y obligación de venta descrito líneas arriba citadas, se desprende que se encuentra ratificado por Fedatario Público, sin que se encuentre acreditado en autos que dicha promesa de compraventa se encuentre inscrita en el Registro Público de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Propiedad del Estado, lo cual es necesario para dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible. Por tal motivo, la acción pro-forma es personal y en principio no busca indagar sobre quién es el propietario, sino tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal. En esta tesitura, si el vendedor no tiene en su patrimonio el derecho de propiedad sino únicamente el de posesión (que puede estar inscrita por inmatriculación) la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el derecho de propiedad del bien inmueble materia de la compraventa debe estar inscrito en dicho registro, con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral que **dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado**. Por tanto, en principio no es requisito indispensable que se acredite que las partes son propietarias del bien inmueble, ya que la acción pro-forma tiene como materia un derecho personal, que le da derecho a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía. Sin embargo, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes, para que proceda el otorgamiento y firma de escritura pública susceptible de inscribirse en el citado registro. Por tanto, debe existir un folio real en relación al bien inmueble de que se trate,

a fin de que el registro de un documento protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro, siempre y cuando no se contravenga lo dispuesto por el derecho positivo mexicano; y bajo ese contexto la parte actora no ofreció ni desahogo medio de convicción alguno que perfeccionara el acto jurídico que a su dicho se celebró entre las partes para exigir su cumplimiento o rescisión de contrato, por lo que la causal de rescisión de la parte demandada no se tiene por acreditada, ya tampoco se justificó en autos que el ciudadano ***** hubiere realizado un requerimiento de pago a la ciudadana *****, para poder solicitar una rescisión en base al incumplimiento efectuado en su caso, por esta última.

En segundo término, las firmas que calzan tanto la demanda, contestación, reconvencción y el contrato base de la acción, difieren unas de otras, lo que hace presumir que es una simulación, sin que se ofertara probanza para acreditar plenamente que la firma que calza el contrato que es la base de la acción sea la de la ciudadana *****.

En tercer término, el ciudadano *****, al plantear su demanda, omitió especificar el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, así como la fecha en que a su dicho se dio el incumplimiento por parte de la demandada *****, por tanto no estableció las circunstancias de modo, tiempo y lugar necesarias para fijar la litis y dotar de certeza a la parte contraria para una defensa adecuada, debiendo observarse la norma titular de igualdad de los contendientes dentro del proceso, establecida en el artículo 7 del Código Adjetivo Civil en vigor.

En tales condiciones, al no encontrarse justificado fehacientemente en autos la inscripción del contrato de promesa de compraventa base de la acción ante el Registro Público de la Propiedad y al no probar los elementos de su



acción, con medio de convicción suficiente, como se razonó con antelación, en tal imperio, **se declara improcedente el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA**, promovido por el Ciudadano *********, en contra de la Ciudadana *********, por lo que se absuelve a la demandada del cumplimiento de las prestaciones que le fueron reclamadas en este juicio, por las consideraciones legales expuestas. No se hace necesario entrar al estudio de las excepciones hechas valer por la parte demandada, al no haberse acreditado los elementos de la acción intentada por la actora. Tomando en consideración que la presente sentencia versa sobre las acciones llamadas de condena, y al resultarle adversa esta sentencia a la parte actora, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas judiciales que hubiere erogado la parte demandada, los cuales deberán liquidarse en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - Por otra parte, y por cuanto a la **RECONVENCIÓN PRESENTADA POR LA CIUDADANA *******, y a efecto de dilucidar todas las cuestiones debatidas en la demanda, se aprecia que *********, al contestar la demanda interpuesta en su contra ejerció su derecho a plantear reconvencción reclamando **JUICIO DECLARATORIO DE PROPIEDAD (USUCAPIÓN)**, en base a la promesa de venta de fecha diez de febrero de dos mil doce, a lo cual debe decirse que resulta notoriamente procedente, atento a que el ciudadano *********, dentro de la demanda principal relativa a Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de Compra y Obligación de Venta, exhibió un contrato dentro del cual se asentó en la declaración identificada como 2) que dicho inmueble se recibe a entera satisfacción, y por su parte la ciudadana *********, ofertó como prueba de su intención LA

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada de la promesa de venta de una fracción de terreno que se encuentra en la ***** del plano oficial de la ciudad, de fecha diez de febrero de dos mil doce, y dentro de la cláusula quinta se asentó: “El C. *****, hace del conocimiento que está otorgando autorización a la C. *****, para que vaya haciendo mejoras en dicho terreno, no como propietaria sino como futura propietaria.”; documental que no fue objetada, impugnada, ni contradicha por el ciudadano *****, por ello se le concede valor probatorio pleno al no haber sido objetada ni contradicha, en términos de lo dispuesto por los artículos 333 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, aunado al hecho que no se está en posibilidad de celebrarse dos contratos en la misma fecha, sobre el mismo acto jurídico, por tanto el primer documento que exhibió la actora si fue impugnado sin que este suscitara controversia, y el documento exhibido por la parte demandada no fue impugnado adquiriendo por ello la presunción legal de validez, no obstante ambos se refieren al mismo acto jurídico, por lo que se tiene por admitida la promesa de venta de una fracción de terreno celebrada en fecha diez de febrero de dos mil doce, por ***** y *****, el cual fue exhibido por la Ciudadana ***** dentro de su contestación de demanda, partiendo de lo anterior, y del material probatorio estudiado, y no habiendo prueba en contrario, se tiene por bien probada la posesión en concepto de dueña, en forma pacífica pública, continua y de buena fé, por el plazo de más de diez años, en concepto de propietaria, pues así lo demuestran la documental multicitada, así como de la confesión expresa realizada por el ciudadano *****, dentro de la demanda principal donde acepta que en fecha diez de febrero de dos mil doce celebró un contrato con *****, y no habiendo sido probada en contrario mala fé alguna, ni interrupción y se advierte pública sin que prueba alguna lo contradiga, sin que sea excesivo citar que la ciudadana *****, se encuentra en



posesión del inmueble que reclama con justo título, resultando intrascendente si pagó la totalidad del acto traslativo de dominio, en virtud que entró en posesión del mismo en carácter de dueña desde el año dos mil doce, en tal imperio, es pertinente declarar **procedente** el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPION**, promovido por la Ciudadana ***** en contra del ciudadano ***** , por lo que se declara que la Ciudadana ***** , ha estado en posesión durante más de diez años, en forma pública, pacífica, quieta y continua en calidad de propietaria con justo título, de una fracción de terreno ***** ; por lo que se declara, que ha operado la prescripción adquisitiva o usucapión, a favor de la mencionada accionante ***** , se ha convertido por motivo de la prescripción con justo título, en propietaria del citado inmueble en perjuicio de ***** .- Una vez firme esta sentencia, procédase a su protocolización ante Notario Público de la elección de la ciudadana ***** , e inscribase ante el Registro Público de la Propiedad en el margen de deducciones de la escritura primordial del Ciudadano ***** , propiedad que se encuentra inscrita en la ***** , número ***** , de fecha cuatro de diciembre de dos mil tres, de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.- Tomando en consideración que la presente sentencia versa sobre las acciones llamadas de condena, y al resultarle adversa esta sentencia a la parte actora reconvenida, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas judiciales que hubiere erogado la parte demandada, los cuales deberán liquidarse en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - - Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130, 462 y 468 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve: - - - - -

- - - - - **PRIMERO:-** No ha

procedido el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y OBLIGACIÓN DE VENTA**, promovido por el Ciudadano *********, en contra de la Ciudadana *********, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia. - - -

----- **SEGUNDO.**- Se absuelve a la Ciudadana *********, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones legales, expuestas en la parte considerativa de esta sentencia, por lo que no se hace necesario entrar al estudio de las excepciones hechas valer por la parte demandada, al no haberse acreditado los elementos de la acción intentada por la parte actora. - - - - -

- - - - - **TERCERO.**- Ha procedido la acción reconvenzional de **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**, promovida por la Ciudadana *********, en contra del Ciudadano *********, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia. En consecuencia: - - - - - **CUARTO:**- Se

declara que ha operado en favor de la ciudadana *********, la prescripción positiva o usucapión, y se ha convertido en propietaria con justo título, de una fracción de terreno *********; en perjuicio de *********. - - - - -

QUINTO.- Una vez firme esta sentencia, procédase a su protocolización ante Notario Público de la elección de la ciudadana *********, e inscribese ante el Registro Público de la Propiedad en el margen de deducciones de la escritura primordial del ciudadano *********, propiedad que se encuentra inscrita en la *********, número *********, de fecha cuatro de diciembre de dos mil tres, de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas. - - - - -

SEXTO: Tomando en consideración que la presente sentencia versa sobre las acciones llamadas de condena, y al resultarle adversa esta sentencia a la parte actora reconvenida, es por lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas judiciales que hubiere erogado la parte demandada, los cuales deberán liquidarse en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

SÉPTIMO:- 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.- - - - -

- - - - - OCTAVO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada *********, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *********.

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. *********.

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.- Conste.- L'ASB/L'INCC/L'NMRO.

*La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ,
Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO*

SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 37 (treinta y siete) dictada el (LUNES, 13 DE MARZO DE 2023) por el JUEZ, constante de 15 (quince) 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.