



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 137

En la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **cinco de julio de dos mil veintitrés.**

V I S T O S para resolver los autos que integran el expediente número **00043/2020**, relativo al **JUICIO REIVINDICATORIO**, promovido por la ciudadana *********, en contra de la ciudadana *********; lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, las pruebas aportadas; cuanto mas fue necesario, convino, debió verse; y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO:- Por escrito recibido el veintiuno de enero de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado la ciudadana *********, promoviendo **JUICIO REIVINDICATORIO**, en contra de *********; de quienes reclama las siguientes **prestaciones:-** “ **I.-** La declaración judicial por sentencia definitiva de que soy legitimo propietario de un predio urbano que se identifica como : **Clave Catastral: ******* y que se encuentra ubicado *********, Código postal 88177, con una superficie de 230 M2. Restituya todo en cuanto de hecho y por derecho me corresponda y me pudiera corresponder. **II.-** La declaración Judicial que se haga de que la demandada, se encuentran poseyendo sin derecho el inmueble de mi propiedad mencionado en el punto anterior. **III.-** Como consecuencia la **REIVINDICACIÓN**, desocupación y entrega material a mi favor del inmueble de mi propiedad ya descrito y mencionado en los puntos que anteceden y en caso de oposición el lanzamiento con causahabientes. **IV.-** La entrega de los frutos civiles que ha producido el inmueble que reclamo y que he dejado de percibir durante todo el tiempo que indebidamente e ilegalmente lo ha tenido en posesión la C. *********, frutos los cuales deberán de traducirse en el pago de una renta mensual por la cantidad ********* a partir del mes de Diciembre de 2013, así como los demas frutos que sigan generando. **V.-** El pago de daños y perjuicios que me ha ocasionado la demandada C. *********, por la indebida posesión del inmueble de mi propiedad y la detentación del mismo por parte de la demandada, los cuales se tazaran por peritos que en su oportunidad designen las partes. **VI.-** El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación de este procedimiento Judicial en todas las instancias, a

cargo de la demandada, cuya cantidad no debe ser menor al 20% del valor comercial del inmueble que reclamo, que en su oportunidad será valorado comercialmente por peritos en la materia, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales aplicables al caso y exhibiendo los documentos que son el fundamento de mi acción” (sic).”

Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial.

Por auto de fecha **veinticuatro de enero de dos mil veinte**, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose emplazar a la demandada, lo que se hizo mediante diligencia de fecha **cuatro de febrero de dos mil veintitrés**, en los términos de Ley.- Mediante auto de fecha **veinte de febrero de dos mil veinte**, se tuvo a la demandada *********, produciendo su contestación de demanda, mandándose dar vista a la contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a sus derechos correspondiera. Por auto de trece de marzo de dos mil veintitrés, 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 ofrecidas. Por veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se tuvo a la parte actora, ofreciendo como pruebas de su intención la confesional y la declaración de parte, esta última que no se llevó a cabo en virtud de la inasistencia de la demandada, y por cuanto hace a la confesional por posiciones a cargo de la demandada, por auto de veintiséis de mayo de dos mil veintitrés se desecho dicha probanza al no la actora el pliego de posiciones correspondiente. Por proveído del **quince de junio de dos mil veintitrés se citó a las partes para oír sentencia**, la cual es el caso de pronunciar, al tenor del siguiente; y,

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 626 del ordenamiento legal invocado.

SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “.. **1.-** En Escritura Pública de fecha 26



(veintiséis) de Mayo de 2004 obra el instrumento público Número 17112 del libro de Control y de Actos de Certificaciones y Verificaciones, en la Notaria Publica 176, a cargo de **C. Licenciado *******, **Notario Público Número 179**, para el Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, la Escritura Pública que anexo al presente escrito, soy propietaria legal del predio ubicado en *****), Código postal 88177, Clave Catastral: ***** , predio el cual adquirí por medio de la gestión del Organismo público descentralizado denominado “COMISIÓN PARA LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA” CORETT. 2.- Cabe hacer mención a Ud. C. Juez que la suscrita rentaba el predio en mención ya que me servía comí un apoyo económico dado que por mi edad ya no consigo trabajo en ningun lado, por lo cual opte por rentar la casa habitación en mención, afín de obtener recursos economicos y cubrir mis necesidades, generando por concepto de dicha renta una ganancia mensual de 1000 pesos mensuales. 3.- Bajo protesta de decir verdad manifiesto que en fecha 07 de Marzo de 2013, realice un contrato verbal de compraventa del inmueble material del presente juicio con la señora ***** , en donde se pactó el precio de ***** , y de donde solo se realizó el pago por parte de la ahora demandada de ***** , y desde el mes de Noviembre de 2013, mi ahora demandada dejo de pagar lo correspondiente a lo acordado y desde el mes de Noviembre de 2013, hizo caso omiso a mis requerimientos de pago, negandose a pagar la el resto del adeudo y toda vez que extrajudicialmente he tratado de negociar el regreso de la posesión de mi propiedad, esta señora ***** , se ha negado a desocupar el domicilio lo cual al fecha se cumplen 6 años y 11 meses que habita en mi Propiedad sin pagar ni el precio convenido para la venta, ni el pago de la RENTA , la cual me generaba una ganancia de la cantidad ***** e incluso mas ya que la renta en la actualidad en ese sector de la ciudad se encuentra ***** . 4.- Ahora bien, tomando en consideración que la señora ***** , de mala fe se ha tomado posesión del predio base de la demanda, incumpliendo lo pactado y en virtud de que pese a múltiples gestiones se ha negado a salir del domicilio, negándose a pagar una renta y negándose a pagar lo convenido, es que me veo en la imperiosa necesidad de promover el presente promover JUICIO

ORDINARIO CIVIL SOBRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, en contra de la Señora *****, a fin de que Usted. Ciudadano Juez ordene la REIVINDICACIÓN, desocupación y entrega de material a mi favor del inmueble de mi propiedad (sic).”

Por su parte la demandada *****, al producir su contestación lo hizo en los términos siguientes: “ **En relación al capítulo de prestaciones solicitadas por la parte actora en su inciso. I.-** Objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que la C. ***** en fecha 7 de Marzo del 2013 pacto con la ahora demanda la venta del predio urbano que se encuentra ubicado en calle *****, Código Postal 88177, con una superficie de 230 m2 mediante un contrato simple firmado por ambas partes mediante el cual hace constar que la parte actora ***** recibió la cantidad de ***** como parte del enganche que es de ***** quedando el resto programado en pagos, dicho enganche corresponde a un predio de ***** y resto sería en mensualidades de *****. **II.-** Objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que el inmueble mencionado con anterioridad la C. ***** pacto con la ahora demandada la venta del mismo por la cantidad de *****. Dando un enganche de ***** posteriormente los pagos serían mensuales por la cantidad de 1500 pesos mensuales. **III.-** Como lo mencionado en los párrafos anteriores, objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que la C. Ma. Elena Alvarado Jimenez en fecha 7 de Marzo del 2013 pacto con la ahora demandada la venta del predio urbano que se encuentra ubicado en calle *****, Código Postal 88177, con una superficie de 230 m2 mediante un contrato simple firmado por ambas partes mediante el cual hace constar que la parte actora ***** recibió la cantidad de 10,000 pesos como parte del enganche que es de 50,000 quedando el resto programados en pagos, dicho enganche corresponde a un predio (terreno) ubicado en el domicilio antes mencionado, el cual tiene un precio de ***** y resto sería en mensualidades de *****. **IV.-** Objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que la ahora demanda siempre ha estado en la mejor disposición de pagar la cantidad acordada con la parte actora, siendo ella misma quien se niega a recibirme la cantidad acordada mensualmente como lo es de \$1,500 pero la misma se niega a recibirlos diciéndome que ya no esta interesada en venderme toda



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

vez que otro comprador le ofrece más dinero constituyéndome en su domicilio yo personalmente en compañía de mi esposo Julio César González Contreras, mi nuera de nombre Ariana Michelle Rodríguez Delgado, mi hijo Aldo Alberto González Netro, además de que yo jamás e sido arrendataria de ese bien inmueble tal y como lo compruebo con el contrato de compraventa hecho y firmado de propia mano entre la parte actora y la de la voz haciendo mención que la casa que se encuentra en dicha propiedad yo la he construido desde los cimientos toda vez que ahí no había una casa habitable toda vez que un cuarto de madera que se encontraba en esa propiedad no tenia techo, ni ventanas encontrándose en obra negra, siendo yo quien e construido todo lo que hasta el momento ahí se encuentra y que ahora al ver la parte actora la construcción me quiere despojar de dicha propiedad. V.- Objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que nunca se ha actuado con dolo o mala fe en contra de la parte actora y como lo mencione anteriormente siempre estado en la mejor disposición de cubrir lo pactado con la parte actora siendo ella quien se niega a recibirme la cantidad acordada de manera mensual diciéndome que ya no le interesa vendérmelo a mi toda vez que ya encontró otra persona que le ofrece más dinero siendo ese el motivo por el que me quiere sacar de mi domicilio con dolo y mala fe a sabiendas que la de la voz es quien a construido lo que hasta el momento ahí se encuentra. VI.- Objeto lo solicitado por la parte actora, toda vez que nunca se ha actuado con dolo o mala fe en contra de la parte actora siendo ella quien a incumplido con el contrato pactado y firmado entre su servidora y la parte actora. VII.- Se le de vista al Agente del Ministerio Público para efecto se levante carpeta de investigación en contra de la parte actora por el delito de falsedad en declaración ante una autoridad tal y como lo demuestro con los contrato de compra venta. **EN RELACIÓN AL PÁRRAFO DE LOS HECHOS.** En parte es cierto ya que efectivamente la C. ***** se encuentra dada de alta como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad del predio ubicado en calle Río Indo 1826, entre las calles Atenas y Lisboa, colonia Voluntad y Trabajo 4, C.P. 88177, sin embargo en fecha 7 de marzo del 2013 se pactó un contrato de compraventa entre la parte actora y la ahora demandada por el precio de ***** , dando en

esa misma fecha la cantidad de \$***** como parte del enganche que en su momento fue de \$*****, quedando el resto programado en pagos parciales hasta cubrir dicho enganche. Después de haber cubierto el enganche de \$50,000 pesos mexicanos, el pago se realizaría cada mes, pactándose así la cantidad de ***** mensuales, es por estos hechos que objeto lo dicho por la parte actora. **EN RELACIÓN AL PÁRRAFO 2 DE LOS HECHOS.** No es cierto lo dicho por la parte actora, ya que como mencione en el párrafo anterior en ningún momento la parte actora arrendo a la ahora demanda el inmueble mencionado con anterioridad, toda vez que como demuestro en la presente demanda con documentales privadas, la parte actora pacto un contrato de compraventa con la ahora demandada por la cantidad de ***** y al empezar yo a construir unos cuartitos de material ella ya no quiso recibirme la cantidad pactada como pago mensual siendo esta de 1500 pesos, hago mención que cuando la de la voz ocupo dicho predio se encontraba en total abandono y tenía un cuarto el cual se encontraba en obra negra siendo esta inavoidable. **EN RELACIÓN AL PARRAFO 3 DE LOS HECHOS.** En parte es cierto ya que efectivamente en fecha 07 de Marzo del 2013 la parte actora realizó un contrato de compraventa con la ahora demanda C. *****, en donde el precio acordado fue de *****, y no la cantidad de ***** como redacta la parte actora, en el cual se pactaron diferentes condiciones, la primera fue que el enganche inicial era de \$*****, siendo el primero pago de \$***** en esa misma fecha, y así sucesivamente hasta cubrir la cantidad de \$50,000 pesos mexicanos, sin embargo la parte actora se negó a recibir el último pago para cubrir el enganche, quedando así recibida la cantidad de ***** entregada a la C. *****, y desde el mes de noviembre de 2013 se ha negado infinidad de ocasiones a recibirme el dinero que parcialmente que se acordó entregar mensualmente, estando siempre en la mejor disposición de cubrir los pagos que hasta la fecha se han postergado la cual es la cantidad de \$84,000.00 (ochenta y cuatro mil pesos), reiterando que la ahora demandada siempre ha estado en la mejor disposición de cubrir cada uno de los pagos acordados, siendo la C. ***** la que nunca me quiso recibir el dinero cuando iba a buscarla junto con mi esposo C. Julio César González Contrera mi



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

nuera de nombre Ariana Michelle Rodríguez Delgado, mi hijo Aldo Alberto González Netro, siendo una total mentira lo dicho por la parte actora actuando con dolo y mala fe en contra de mi persona. **EN RELACIÓN AL PARRAFO 4 DE LOS HECHOS.** Es totalmente falso lo dicho por la parte actora toda vez que yo siempre he estado en la mejor disposición de pagar la cantidad que pactamos en el contrato de compraventa, siendo la C. *********, la que ha actuado de mala fe al no recibirme desde el mes de noviembre del 2013 la cantidad última para el enganche, siendo en diciembre cuando nos encontramos en la “pulga de la voluntad” siendo la parte actora la que actuó de una manera prepotente al decirme que ya no quería ningún dinero, que me saliera de su casa y que ya no me iba a recibir ninguna cantidad y que le hiciera como quisiera, estando de testigo mi C. Aldo Alberto González Netro, es por estos hechos que desmiento lo dicho por la parte actora toda vez que siempre he estado en la mejor disposición de pagar cada una de las cantidades acordadas y no negándome como la parte actora lo menciona además que como lo mencione anteriormente la construcción que se encuentra en dicho predio la de la voz la a levantado desde los cimientos” (sic)

TERCERO:- Ahora bien, se procede al estudio de la acción que hace valer la ciudadana *********, en contra de la ciudadana *********, relativa a la acción reivindicatoria cuyo derecho material sustenta la parte actora en los artículos 743 del Código Civil del Estado, que definen la propiedad como un derecho real que otorga a su titular, además del poder jurídico de usar, gozar y disponer del bien, el atributo de poseedor originario; además es de mencionarse que el artículo 744, del referido código establece que dicha propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, así como que la reglamentación procesal de la controversia sobre dicho derecho sustantivo, la prevén los artículos 621, 622, 624 y 625 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tenemos que para la procedencia de la acción en trato debe el actor acreditar los siguientes elementos:

- a).- Que es propietario del inmueble que reclama.
- b).- Que el demandado tiene la posesión material del inmueble, y;
- c).- La identidad del inmueble poseído por el demandado con respecto del descrito en la escritura justificativa de la acción.

Bajo este contexto legal la parte actora ofreció como pruebas las siguientes:

La **documental pública**, consistente en copia certificada con numero de certificación (12,778), doce mil setecientos setenta y ocho, del libro de control de actas fuera de protocolo número (12) doce, de **veinte de enero de dos mil veinte**, realizada por la licenciada Barbara Segovia González, Notario Público número 54, con ejercicio en esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, respecto al contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintiséis de mayo de dos mil cuatro, **celebrado entre el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal, de carácter técnico y social denominado “Comisión para la Regularización de la tenencia de la Tierra”, representado por su encargado en esta entidad federativa Armando García Silva, y en su carácter de apoderado legal del organismo, y por la otra parte *******, **como compradora**; documento en el cual se advierte que la ciudadana *********, compro y adquirió para si, por medio de su gestor oficioso la lic Blanca Esthela de León Barbosa, el lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias:*****; clave catastral: *****; datos de registro sección primera, número 4408, legajo 1-089, fecha 14/07/2004; prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en término de lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con el cual se tiene por acreditado que el inmueble ya referido y materia del presente juicio fue adquirido por la parte actora mediante contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado el veintiséis de mayo de dos mil cuatro, en ese sentido, se tiene por acreditado el supuesto a que se refiere el artículo 621, del Código Procesal Civil, respecto a que la parte actora es propietaria del inmueble identificado como el lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias:*****; clave catastral: ***** , sin que pase desapercibido para el Suscrito Juez que en su contestación la demandada ********* argumentó que en relación al párrafo 1 de los hechos, en parte es cierto ya que efectivamente ********* , se encuentra dada de alta como propietaria ante el Registro Público de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

la Propiedad del predio ubicado en calle Río Indo 1826, entre las calles Atenas y Lisboa, colonia Voluntad y Trabajo 4 C.P. 88177.

Aunado a ello ha quedado establecida la identidad del inmueble con dicho medio de convicción puesto a que se identifica al inmueble como lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m² y las siguientes medidas y colindancias: *****; clave catastral: ***** , el cual han manifestado las partes que se trata del ubicado en calle Río Indo número 1826, entre calles Atenas y Lisboa de la colonia Voluntad y Trabajo 4 de esta ciudad con código postal 88177.

Así mismo, es de establecerse que la demandada ***** , en su contestación refiere que en fecha siete de marzo de dos mil trece pacto con ***** , la venta del predio que se encuentra ubicado en ***** , Código Postal 88177, con una superficie de 230 m² mediante un contrato simple firmado por ambas partes mediante el cual menciona que la parte actora recibió la cantidad de ***** como parte del enganche que era de ***** , quedando el resto programado en pagos, que dicho enganche corresponde al predio ya mencionado, el cual tiene un precio de ***** , y que el resto sería en mensualidades de *****; menciona además que dio un enganche de ***** , y que siempre ha estado en la mejor disposición de pagar la cantidad acordada por la parte actora, siendo ella misma quien se niega a recibirle la cantidad acordada mensualmente como lo es de \$1,500, pero que se niega a recibirlos diciéndole que ya no esta interesada en venderle toda vez que otro comprador le ofrece más dinero, refiere además que ella jamás ha sido arrendataria de ese bien inmueble; de lo ya manifestado podemos destacar que la demandada no es propietaria del inmueble y si se encuentra en posesión del mismo, puesto a que también refiere que la casa que se encuentra en dicha propiedad ella la construyó desde los cimientos, toda vez que ahí no había una casa habitable, toda vez que un cuarto de madera que se encontraba en esa propiedad no tenía techo, ni ventanas encontrándose en obra negra, siendo ella quien construyó todo lo que hasta el momento ahí se encuentra y que ahora al ver la parte actora la construcción la quiere despojar de dicha propiedad.

Argumentos anteriores expuestos por la demandada que no son suficientes para que no proceda la acción reivindicatoria, puesto a que el artículo **622, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado**, establece que la acción reivindicatoria puede ejercitarse de acuerdo a lo previsto en la fracción II de dicho numeral, **contra el poseedor con título derivado**; lo cual ocurre en el presente caso, pues la demandada intenta justificar su posesión con contrato de compraventa que refiere haber celebrado con la parte actora, respecto al inmueble materia del presente juicio, en el cual menciona que se pacto como precio la cantidad de \$180,000.00 (ciento ochenta mil pesos), por su parte la actora también hace mención a un contrato verbal de compraventa celebrado con la demandada, en la misma que refiere la demandada es decir, siete de marzo de dos mil trece, con la discrepancia del precio pactado ya que la actora dice que es por la cantidad de *********, sin embargo, aun y cuando discrepan en el precio pactado por el inmueble, ambas coincidieron en que solo se realizó el pago de la cantidad de *********, dejando de pagar la demandada desde noviembre de dos mil trece, en ese sentido se encuentra acreditado en autos que la parte demandada no pago la totalidad del precio pactado por el inmueble.

Ahora bien, se procede a la valoración de las pruebas aportadas por la demandada *********, y que para tal efecto ofreció:

La **documental privada** consistente en una hoja legible de raya a mano, en el cual se lee lo siguiente “07 marzo 2013, vendedora: *********, compradora: *********, un terreno de 13 x 20 metros, ubicado en Río Indo con número oficial 1826 de la colonia Voluntad # 4, \$10,000 a cuenta del enganche que es de \$50,000 quedando el resto programado en pagos, recibí ********* y entregó *********”.

La **documental privada** consistente en un pedazo de hoja en el cual a computadora obra el siguiente texto “Nuevo Laredo, Tamaulipas, a 07 de marzo de 2013. Por medio del presente hago constar que recibí de la C. Ma. Elena Netro Guerra la cantidad de \$10,000.00 m/n. como enganche que es de \$50,000.00, quedando el resto programado en pagos. Dicho enganche corresponde a un predio (terreno) de mi propiedad ubicado en calle Río Indo con número 1826. De la colonia voluntad y trabajo No. 4 con 13.00 mts.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

De frente x 20.00 mts. De fondo. El cual tiene un precio de \$180,000.00 m/n. el resto será en mensualidades de \$1,500 m/n. Recibió *****.”

Documentales anteriores, a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, de las cuales su oferente menciona que se tratan de contrato de compraventa, sin embargo de las mismas solo se establece que son recibos de dinero, respecto al inmueble materia del presente juicio, más no así como lo menciona la parte demandada como contratos de compraventa.

Ofreció también la demandada como prueba de su intención las **documentales privadas** consistentes en siete pagares, identificados de la siguiente manera, 1.- bueno por \$10,000.00 (diez mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago siete de marzo de dos mil trece, 2.- bueno por \$10,000.00 (diez mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago veintidós de marzo de dos mil trece, 3.- bueno por \$5,000.00 (cinco mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago uno de mayo de dos mil trece, 4.- bueno por \$5,000.00 (cinco mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago quince de mayo de dos mil trece, 5.- bueno por \$7,000.00 (siete mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago veintinueve de mayo de dos mil trece, 6.- bueno por \$7,000.00 (siete mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago veintidós de junio de dos mil trece y 7.- bueno por \$2,000.00 (dos mil pesos moneda nacional 00/100), fecha de pago diecisiete de noviembre de dos mil trece; todos estos por concepto de enganche de un terreno; documentales anteriores, a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, y con los cuales se corrobora lo manifestado tanto por la actora como por la demandada, en el sentido que únicamente la demanda dio el pago de \$46,000.00 (cuarenta y seis mil pesos), por el inmueble, es decir, no ha pagado en su totalidad el inmueble en mención.

Agregó también la demandada al presente juicio seis placas fotográficas de la casa habitación que refiere que ha construido desde que tiene la posesión de dicho predio; medio de convicción al que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, y del

cual en nada le beneficia a la demandada, puesto a que de lo argumentado en su contestación la misma ofreció dichas fotografías para acreditar que la casa habitación la construyó desde que tiene la posesión del predio, dando por acreditado en su perjuicio que la misma cuenta con la posesión material del inmueble materia del presente juicio.

En ese sentido, deben precisarse tres consideraciones fundamentales para determinar procedente la acción.

La primera; Que la parte actora justifique ser la titular del derecho en conflicto, es decir, si la controversia es sobre un bien inmueble debe acreditarse ser el propietario o estar facultado para reclamar incluso un derecho ajeno, supuesto jurídico que como ya se ha manifestado esta debidamente acreditar pues el documento fundatorio de la acción consiste en la copia certificada con numero de certificación (12,778), doce mil setecientos setenta y ocho, del libro de control de actas fuera de protocolo número (12) doce, de **veinte de enero de dos mil veinte**, realizada por la licenciada Barbara Segovia González, Notario Público número 54, con ejercicio en esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, respecto al contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintiséis de mayo de dos mil cuatro, respecto del bien inmueble materia de este juicio, con lo cual quedó demostrada la titularidad del bien inmueble y por tanto la legitimación y el derecho de la parte actora a comparecer a juicio a demandar las prestaciones contenidas en la demanda en contra de su demandada, pues la parte actora es la dueña y titular de los derechos de propiedad, del inmueble motivo de la presente controversia, el cual se encuentra debidamente identificado en los autos del presente juicio; además de las mismos argumentos expuestos por la demandada en su contestación expone que efectivamente ********* se encuentra dada de alta como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad del inmueble materia del presente juicio.

La segunda consideración para efectos de resolver sobre la procedencia o no de la acción intentada es que la parte actora demuestre la afectación de su derecho por un tercero, es decir, que el demandado se encuentra en posesión material del bien inmueble y que este no cuente con derecho alguno ni motivo justificado, lo cual



quedo demostrado en sus extremos como lo manifestó la propia demandada en su escrito de contestación ya que la misma dice que la casa habitación la ha construido desde **que tiene la posesión** de dicho predio, que cuando empezó a habitar dicho predio solamente se encontraba un cuarto de madera en obra negra, en ese sentido a todas luces dicha demandada acepta tener la posesión material del inmueble propiedad de la actora, y si bien la misma intenta justificar que su posesión se debe a un contrato de compraventa realizado con la actora, solo quedó acreditado con las documentales ofrecidas, así como de la propia manifestación de actora y demandada, que solo pagó la cantidad de \$46,000.00 (cuarenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional), es decir, no pago la totalidad del precio pactado por el inmueble; por lo que, la demandada ********* no acreditó con algún medio de convicción ser propietaria del inmueble materia de la litis.

Y la tercera, la identificación del inmueble, ha quedado establecido con la copia certificada con numero de certificación (12,778), doce mil setecientos setenta y ocho, del libro de control de actas fuera de protocolo número (12) doce, de **veinte de enero de dos mil veinte**, realizada por la licenciada *********, Notario Público número 54, con ejercicio en esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, respecto al contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintiséis de mayo de dos mil cuatro, respecto del bien inmueble materia de este juicio, siendo el identificado como:

Lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias: *********; clave catastral: *********.

Anterior inmueble, que tanto la parte actora ********* como la demandada *********, han identificado como el predio ubicado en calle ********* de esta ciudad, por lo que, es el mismo señalado en la demanda como propiedad de la actora y en la contestación de demanda como el que se encuentra en posesión la ciudadana *********.

Por otra parte, en cuanto a que se hayan cumplido las formalidades básicas de todo procedimiento para que el juzgador pueda resolver la controversia, y cuando se habla de estas formalidades básicas nos referimos que a todos los interesados se

les hubiera llamado a juicio y respetado su derecho de audiencia para que hicieran valer lo que a su derecho convenga, lo que así aconteció en el presente caso, pues la demandada ***** fue emplazada a juicio y allegó la contestación a la demanda como se puede apreciar a fojas **29 a la 33** del presente sumario.

Contestación de demanda anterior en la cual ***** realiza una confesión expresa de los hechos, porque refiere que el inmueble en conflicto es habitado por ella y que tiene la posesión material del mismo, sin que acredite ser propietaria del mismo, confirmando con ello que la propiedad no le pertenece y si bien trata de justificar que le fue transmitido el uso del inmueble por un contrato de compraventa de dicho bien, no menos cierto es que no acreditó haber pagado la totalidad del inmueble, pues solo acreditó el pago de ***** , en ese sentido su contestación en nada le favorece y no destruye la acción intentada por la actora, dado a que intenta justificar que celebró con la actora un contrato de compraventa sobre el bien inmueble, para justificar que cuenta con un título para poseerlo, sin embargo de conformidad con la fracción II, del artículo 622 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la acción reivindicatoria también puede ejercitarse contra el poseedor que cuente con título derivado.

Por tanto, se acredita plenamente la acción intentada por la parte actora; y del resultado del material probatorio aportado, produce la firme convicción en el Suscrito Juez para tener por acreditado fehacientemente los extremos del artículo 624, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y por ende, que ha quedado acreditada la identidad formal y material del inmueble reclamado, quedando probada la propiedad de la actora, así como la posesión por parte de la demandada.

Sirviendo de apoyo a esta resolución como criterio orientador la tesis aislada con Registro digital: 2004824; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: XVIII.4o.8 C (10a.); Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, página 979; Tipo: Aislada, la cual dice lo siguiente:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA OMISIÓN DE ORDENAR EN LA SENTENCIA PONER EN POSESIÓN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

AL PROPIETARIO DE LA COSA, NO CONSTITUYE UN OBSTÁCULO PARA CONCRETAR SUS EFECTOS.

La finalidad de la acción reivindicatoria es obtener la declaración judicial de que el actor tiene el dominio sobre el bien materia del litigio y lograr su recuperación con frutos y accesiones. Por tanto, la omisión en la sentencia que resuelve en definitiva el juicio reivindicatorio, de ordenar en forma expresa poner en posesión material del bien en litigio a quien resultó legítimo propietario, no constituye un obstáculo para concretar los efectos de dicha declaración pues, atendiendo a la naturaleza de la citada acción, el efecto de la sentencia consiste en la pérdida de la propiedad y posesión del que resulte vencido en favor del vencedor. Estimar lo contrario, equivaldría a desnaturalizar la acción, haciendo nugatorio el derecho ya reconocido. De manera que si el interesado solicita se le ponga en posesión real, material y jurídica del bien materia del juicio, debe acordarse procedente tal solicitud, a pesar de la omisión aludida, siendo inexacto que deba promover diverso juicio para obtener la posesión. **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO.”**

En tal virtud, es pertinente declarar procedente el presente **JUICIO REIVINDICATORIO**, promovido por la ciudadana ***** , en contra de ***** , por lo que se declara que la ciudadana ***** , es la legítima propietaria del bien inmueble identificado como:

Lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias: *****; clave catastral: ***** , Anterior inmueble, que tanto la parte actora ***** como la demandada ***** , han identificado como el predio ubicado en calle *****

Por lo anterior, la ciudadana ***** , debe ser restituida en la posesión material del bien inmueble ya descrito.

Aunado a ello, se condena a la demandada ***** , a **desocupar y hacer entrega a la parte actora ******* , en el improrrogable término de **CINCO DÍAS** siguientes al de la firmeza de esta sentencia, del inmueble citado con antelación, con sus construcciones existentes, con apercibimiento de ejecución forzosa en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado.

Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, en términos del artículo 130 del Código adjetivo Civil del Estado, se condena a la demandada ***** a pagar a la parte

actora los **gastos y costas** que hubiere erogado con motivo del presente juicio, los que serán liquidables en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Ahora bien, por cuanto a las prestaciones reclamadas por la actora en las fracciones **IV y V**, de su demanda, se absuelve a la parte demandada del pago de dichos concepto, toda vez que de conformidad con lo previsto en el artículo 624, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el mismo establece que si se demandan prestaciones accesorias, como **frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios**, no siendo suficiente en este momento para acreditar dichas prestaciones el hecho de que la actora mencione que ha dejado de percibir frutos civiles que ha producido el inmueble por que indebidamente la demandada ha tenido en posesión el inmueble, traduciéndolos en un pago de una renta mensual por la cantidad de *********, a partir de diciembre de dos mil trece, así como los daños y perjuicios que le haya ocasionado la demandada, pues de autos no quedo acreditado que las partes hayan celebrado algún contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble afecto a la causa, aunado a que la parte actora no aportó pruebas tendientes a justificar los daños y perjuicios que reclama, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada, sin embargo, dicho incumplimiento no se justificó ya que se hizo consistir en el pago de rentas mensuales a partir de diciembre de dos mil trece, sin que la actora justifique que se haya pactado entre las partes una renta con motivo de la ocupación del inmueble materia de presente asunto.

Así las cosas, es necesario que la actora exponga hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que en su concepto fue privada, aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habría generado ganancias, las bases para su cuantificación y, por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión. Por tanto, no basta la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del inmueble, sino que es necesaria la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama, sirviendo como criterio orientador, el identificado con el Registro digital: 2019841; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: VII.2o.C.187 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2417; Tipo: Aislada, la cual dice lo siguiente:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SI SE RECLAMA COMO PRESTACIÓN ACCESORIA EL PAGO DE LOS PERJUICIOS GENERADOS POR LA FALTA DE DISPOSICIÓN DE UN INMUEBLE, ES NECESARIO QUE LA ACTORA APORTE LOS MEDIOS PROBATORIOS IDÓNEOS PARA ACREDITAR QUE PUDO HABER OBTENIDO LAS GANANCIAS DE LAS QUE FUE PRIVADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

El perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que se pudo haber obtenido con el cumplimiento de la obligación. En ese sentido, el artículo 2043 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece: "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.". Ahora bien, la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada. Así, cuando en un juicio en el que se ejerce la acción reivindicatoria se reclama, además, como prestación accesoria, el pago de perjuicios generados por la falta de disposición del inmueble, es necesario que la actora exponga hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que en su concepto fue privada: aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habría generado ganancias, las bases para su cuantificación y, por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión. Por tanto, no basta la simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del inmueble, sino que es necesaria la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.”

Esta tesis se publicó el viernes 17 de mayo de 2019 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130 y 468, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Ha procedido el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, promovido por la ciudadana *********, en contra de *********.

SEGUNDO.- La parte actora justificó su acción. La demandada no se excepcionó. En consecuencia:

TERCERO.- Se declara que la ciudadana *********, es la legítima propietaria del bien inmueble identificado como:

Lote número 01 de la manzana 20, zona 01 con una superficie de: 230.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias: *********; clave catastral: *********, Anterior inmueble, que tanto la parte actora ********* como la demandada *********, han identificado como el predio ubicado en calle *********

Por lo anterior, la ciudadana *********, debe ser restituida en la posesión material del bien inmueble ya descrito.

CUARTO.- Se condena a la demandada *********, a **desocupar y hacer entrega a la parte actora *******, en el improrrogable término de **CINCO DÍAS** siguientes al de la firmeza de esta sentencia, el inmueble citado con antelación, con sus construcciones existentes, con apercibimiento de ejecución forzosa en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado.

QUINTO.- Se condena a la demandada ********* a pagar a la parte actora los gastos y costas que hubiere erogado con motivo del presente juicio, los que serán liquidables en vía incidental y en ejecución de sentencia, los que serán liquidables en vía incidental y ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se absuelve a la demandada *********, del pago de las prestaciones reclamadas por la actora en el fracción IV y V, de su demanda consistentes en la entrega de frutos civiles y pago de daños y perjuicios, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.- 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.

Licenciado ***.**

Secretaria de Acuerdos.

Licenciada ***.**

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

El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 5 DE JULIO 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.