



## SENTENCIA NÚMERO (248)

En Altamira, Tamaulipas, al primer día del mes de septiembre to del año dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos que integran el expediente número **00084/2022** relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, promovido por **\*\*\*\*\*** en su carácter de Administrador Único de la empresa **\*\*\*\*\***, en contra **\*\*\*\*\*** siendo sus.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Mediante promoción recibida ante la Oficialía Común de Partes en fecha veintisiete de enero del año dos mil veintidós, compareció **\*\*\*\*\*** en su carácter de Administrador Único de la empresa **\*\*\*\*\*** promoviendo Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes prestaciones: “**A).**- La desocupación y entrega material del bien inmueble antes mencionado. **B).**- El pago de daños y perjuicios que me ha causado y la entrega de sus frutos y accesiones. **C).**- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, hasta su total solución”. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que consideró aplicables al caso.

**SEGUNDO.** Por acuerdo de fecha treinta y uno de enero del año dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal correspondiente, mandándose emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de diez días produjera su contestación a la demanda instaurada en su contra. Mediante diligencia de fecha veintiuno de febrero del año dos mil veintidós se efectuó el emplazamiento a la parte demandada siendo este el causahabiente **\*\*\*\*\*** de manera personal,

tal y como consta en el acta que con tal motivo se levantó; a quien mediante proveído de fecha ocho de marzo del año dos mil veintidós se le tuvo dando contestación a la demanda entablada en su contra, así también se le tuvo interponiendo demanda reconvenzional en contra de la persona moral\*\*\*\*\* de quien demanda la usucapión o prescripción, reclamándole los siguientes conceptos: a).- El otorgamiento del título de propiedad por buena fe del BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO 6, MANZANA I, VIVIENDA, 18 DEL CONJUNTO HABITACIONAL BAHÍA DE MIRAMAPOLIS DE CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS; CON UNA SUPERFICIE DE 48.20 METROS CUADRADOS. b).- La modificación de la inscripción de la finca número 13466 del municipio de CD. Madero, Tamaulipas. c).- La inscripción a favor del suscrito\*\*\*\*\* del inmueble descrito en este curso en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas por haberlo adquirido por posesión que establee la ley a mi favor. d).- El pago de los gastos y costas, así como el pago de honorarios profesionales que se susciten para la tramitación del presente juicio., así tenemos que en fecha veintidós de marzo del año dos mil veintidós se emplazo al\*\*\*\*\* por medio de comunicación procesal, tal y como aparece de la constancia que se encuentra agregada en autos., posteriormente en fecha dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, fue emplazada la persona moral\*\*\*\*\* , tal y como aparece de autos, en fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós se declaro la rebeldía en que incurrieron los demandados reconvenzionales y se procedió a la apertura del periodo probatorio por el término de cuarenta días, divididos en dos periodos de veinte días



cada uno, siendo el primero para ofrecimiento de pruebas y el segundo para desahogar las pruebas admitidas, por lo que una vez fenecido ese período y su subsecuente de alegatos, el veinticinco de agosto del año en curso se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y decidir sobre el presente Juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, 195 y 226 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

**SEGUNDO.** En el presente caso tenemos que comparece \*\*\*\*\* en su carácter de Administrador Único de la empresa \*\*\*\*\* demandando en la Vía Ordinaria Civil Juicio Reivindicatorio a \*\*\*\*\* y o Causahabientes compareciendo como causahabiente \*\*\*\*\* de quién reclama las prestaciones enunciadas en los antecedentes de este fallo, basándose para ello medularmente en que su representada es propietario de la casa habitación ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239, Conjunto Habitacional Bahía de Miramapolis y/o Fraccionamiento Miramapolis, en Ciudad Madero, Tamaulipas, entre calle Prolongación Circuito Tamaulipeco y calle Cerrada, C.P. 89506, tal y como se justifica con la escritura de volumen milésimo Quingentésimo Quincoagésimo Segundo, pasado ante la fe del Notario Público número 134, el licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva; que a principios del año dos mil veintidós, acudió al domicilio, con la finalidad de observar y asegurar las condiciones de la vivienda, ocasión en la que se percato, que se apreciaba invadida, y al llamar a la

puerta en repetidas ocasiones, le atendió la persona que dijo llamarse\*\*\*\*\*quien le manifestó que era el propietario del bien , por lo que se le solicito que mostrara algún documento con el que acreditara su dicho, y el respondió que por el momento no contaba con dicho documento, pero que no pensaba desalojar la vivienda porque el era el dueño.

Por su parte el demandado causahabiente \*\*\*\*\*se opuso a las prestaciones reclamadas, oponiendo las siguientes excepciones: **1.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR.** - Dicha excepción se encuentra fundada en el artículo 242 fracción IX en concatenación con los artículos 227 y 237, todos del código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado y consiste en lo siguiente: para el ejercicio de una acción, se requiere como presupuesto lógico jurídico, la existencia de un hecho y la inmediata violación de este, o bien, el desconocimiento de una obligación lo cual no se da en el presente contradictorio, ya que como ha quedado plenamente determinado, la suscrita nunca he dado motivo a que se me demande en la vía y forma propuesta, pues no existe violación de algún derecho de la actora. **2.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE ACCESORIEDAD.-** Esta excepción se funda en que la parte actora reclama la liquidación de la sociedad conyugal y los gastos, costas y honorarios profesionales deducidos de una absurda e improcedente pretensión tomando en consideración que si rece de derecho para reclamar una acción principal es evidente que no tiene facultad para reclamar lo accesorio.



**3.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA.** Consistente en que la actora redactada su demanda en términos confusos, impreciso o anfibológicos que impiden a la suscrita conocer las pretensiones de la actora o los hechos en que se funde. Toda vez que sus hechos no se encuentran ordenados cronológicamente y sucintamente dejándome en un estado de indefensión.

**TERCERO:** Ahora bien en el presente caso tenemos que el \*\*\*\*\*, opuso demanda reconvencional en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* basándose para ello medularmente en que en fecha diecinueve de diciembre del año dos mil cinco, celebros con el señor \*\*\*\*\* contrato de promesa de compraventa, respecto de la vivienda ubicada en Calle Cerrada Bahía de Campeche. Número 239, del Conjunto Habitacional Bahía Miramapolis y/o Fraccionamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas; entre calle Prolongación Circuito Tamaulipeco y Calle Cerrada, pactándose como precio la cantidad de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 MN) de los cuales, en ese acto le entrego la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 MN) y el saldo lo liquidó el día treinta y uno de enero del año dos mil seis, como se pactó en el contrato, que desde el día diecinueve de diciembre del año dos mil cinco, hasta la fecha se ha mantenido en la posesión de manera pública, quieta, pacífica permanente e ininterrumpida de la vivienda objeto del presente juicio.

Por su parte los demandados reconventionales no dieron contestación a la demanda, por lo que no opusieron excepciones motivo de análisis.

**CUARTO:** .- El que afirma está obligado a probar; en consecuencia, el actor debe probar su acción, y el reo sus excepciones, según los términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles en el Estado.- Para tal fin a la parte actora y demandado Reconvenicional desahogo los siguientes elementos de prueba que fueron ofrecidos de su intención. Y a fin de acreditar su dicho ofreció las siguientes pruebas: **1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copias certificadas de la escritura pública número veintinueve mil quinientos, Volumen Milésimo Quingentésimo Trigésimo, de fecha once de junio del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe de licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) con ejercicio en ejercicio en la Heroica Ciudad de Matamoros, en el que consta la constitución de la Sociedad denominada **\*\*\*\*\***, en la que se designa como Administrador Único al C. **\*\*\*\*\***.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copia certificada de la escritura pública número treinta mil cuarenta y dos, volumen milésimo quingentesimo quincuagésimo segundo, de fecha tres de diciembre del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) con ejercicio en ejercicio en la Heroica Ciudad de Matamoros, en el que consta el Contrato de compraventa que celebran por una



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

primera parte “BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER MÉXICO (anteriormente denominada “BBVA BANCOMER”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER) actuando por cuenta, orden e instrucción de “CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente de Pago CIB/2196 letras “C”, “I” “B” diagonal dos mil ciento noventa y seis), quien comparece representado por la persona moral denominada PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la licenciada Adriana Cavazos Vargas, como parte vendedora y por otra parte comparece la sociedad \*\*\*\*\* como parte compradora., respecto del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional “Bahía de Miramapolis”, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo

condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y , Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles. **3.-DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en copia del certificado informativo expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de fecha doce de enero del año dos mil veintidós, respecto de la Finca número 13466 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, donde aparece como propietario\*\*\*\*\*- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles.

Por su parte el demandado y actor reconvenacional ofreció y desahogo las siguientes pruebas: **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en copia certificada de la escritura pública numero treinta mil cuarenta y dos, volumen milésimo quingentesimo quincuagésimo segundo, de fecha tres de diciembre del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) con ejercicio en ejercicio en la Heroica Ciudad de Matamoros, en el que consta el Contrato de compraventa que celebran por una primera parte “BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER MÉXICO (anteriormente denominada “BBVA BANCOMER”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER) actuando por cuenta, orden e instrucción de “CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente de Pago CIB/2196 letras “C”, “I” “B” diagonal dos mil ciento noventa y seis), quien comparece representado por la persona moral denominada PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la licenciada Adriana Cavazos Vargas, como parte vendedora y por otra parte comparece la sociedad \*\*\*\*\* como parte compradora., respecto del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional “Bahía de Miramapolis”, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho

centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y , Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en el acta de la diligencia de emplazamiento de fecha dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, con número de folio 78675, la cual se encuentra agregada en autos a foja 95 del expediente principal- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **3.- TESTIMONIAL-** A cargo de los testigos Tatiana Berenice Lara Guzmán y Alma Talia Jacome Hernández, desahogada el día veintinueve de junio del año dos mil veintidós, en los términos en los que consta en el acta que con tal motivo se levantó.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles. **4.- INSPECCIÓN JUDICIAL.** La que fue desahogada por conducto de la Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, el día treinta de junio del año dos mil veintidós, en el domicilio ubicado en Calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239, del Conjunto Habitacional Bahía de Miramapolis, en Ciudad Madero, Tamaulipas, en los términos en los que aparece en el acta que con tal motivo se levantó.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad de lo dispuesto por el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles. **5.- DOCUMENTAL SUPERVENIENTE.** Consistente en copias



certificadas del expediente 588/2021, relativo al Juicio Ordinario Civil, sobre Prescripción Positiva, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , así como de Bbva Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bbva Bancomer, radicado ante este Juzgado Primero Civil.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **6.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** . Que se desahogan atendiendo a su propia especial naturaleza.- A las cuales se les concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles.

**QUINTO:** En el presente caso, se promueve por parte de la persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su Administrador Único, como acción principal, Juicio Reivindicatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 622 del Código de procedimientos civiles en el Estado, que a la letra dispone: “La acción Reivindicatoria puede ejercitarse: I.- Contra el poseedor originario; II.- Contra el poseedor con título derivado; III.- Contra el simple detentador; IV.- Contra el que ya no posee, pero que poseyó...”; en tanto que el demandado \*\*\*\*\*Reconviene la Prescripción Positiva o Usucapión en términos de lo dispuesto por el artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que señala: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para

adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad.”

Precisado lo anterior, por cuestión de orden, se analizará en primer término la acción reconvencional de prescripción positiva o Usucapión, ya que en el supuesto de que se declare procedente tornaría innecesario estudiar la acción reivindicatoria intentada por el actor principal.- Lo anterior es así, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se le declara propietario, por lo que en tal hipótesis desaparecería el derecho de propiedad del reivindicante; por tanto, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio en la prescripción positiva.- Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de rubro: **“USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN.**- Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las prestaciones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvencional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvención en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva”.

**Registro No.** 915123, **Localización:** Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. TCC, Página: 1115, Tesis: 1515, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.- -

Así tenemos que el Reconvencionista demanda la prescripción positiva del bien inmueble ubicado en calle cerrada Bahía de Campeche, número 239, del Conjunto Habitacional Bahía de Miramapólis y/o Fraccionamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, entre calle Prolongación Circuito Tamaulipeco y Calle Cerrada.- En consecuencia, la acción ejercitada debe analizarse conforme a lo dispuesto por los artículos 721, 729 y 730 del Código Civil, que a la letra disponen: Artículo 721.- La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la Ley”, Artículo 729.- La posesión necesaria para usucapir debe ser: 1.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario.- II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública. Artículo 730.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe. Art. 694.- Es poseedor de buena fe.- El que entra en posesión en virtud de un justo título; y, II.- El que ignora los vicios de su título: III.- El que ignora que su título es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo. Artículo 695.- Se

llama justo título: I.- El que es bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real correspondiente. II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate. De ahí que, para la procedencia de la Usucapión es necesario que se acrediten los siguientes elementos: a).- Que el bien objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirida de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública. C).- Acreditar la causa generadora de la posesión, es decir, el título traslativo de dominio por el cual adquirieron la posesión, aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente.- -

Ahora bien en el presente caso el **primer** elemento se encuentra acreditado, con las copias certificadas de la escritura pública número treinta mil cuarenta y dos, volumen milésimo quingentesimo quincuagésimo segundo, de fecha tres de diciembre del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) con ejercicio en ejercicio en la Heroica Ciudad de Matamoros, en el que consta el Contrato de compraventa que celebran por una primera parte "BBVA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER MÉXICO (anteriormente denominada "BBVA BANCOEMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA



BANCOMER) actuando por cuenta, orden e instrucción de “CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente de Pago CIB/2196 letras “C”, “I” “B” diagonal dos mil ciento noventa y seis), quien comparece representado por la persona moral denominada PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la licenciada Adriana Cavazos Vargas, como parte vendedora y por otra parte comparece la sociedad \*\*\*\*\* como parte compradora., respecto del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional “Bahía de Miramapolis”, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%.

así como con el Certificado informativo expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en fecha doce de enero del año dos mil veintidós, respecto de la Finca número 13466 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, donde aparece como propietario \*\*\*\*\*

Por cuanto hace al **segundo de los elementos** consistente en que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirido de buena fe, **en calidad de propietario**, en forma pacífica, continua y pública, tenemos que la parte demandada exhibió las copias certificadas del expediente 588/2021 relativo al Juicio Ordinario Civil, sobre Prescripción positiva promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado, en el cual se encuentra exhibido un contrato de promesa de compraventa de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil cinco, celebrado entre el señor \*\*\*\*\* como promitente vendedor y \*\*\*\*\* como promitente comprador, respecto del bien inmueble ubicado en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239, manzana uno, condominio seis, del Conjunto Habitacional Bahía de Miramapólis, de Ciudad Madero, Tamaulipas.; más sin embargo se puede advertir de dicho contrato, específicamente de su cláusula segunda que se pactó textualmente lo siguiente: PRIMERA: El señor \*\*\*\*\* se obliga a vender al señor \*\*\*\*\* y este a comprar con la hipoteca existente a favor de \*\*\*\*\*., la vivienda dieciocho ubicada en la calle Cerrada Bahía de Campeche número 239 manzana uno, Condominio seis del Conjunto Habitacional, Bahía de Miramapolis, del municipio de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Ciudad Madero, Tamaulipas., así también en su clausula Quinta, se estableció: El señor \*\*\*\*\* gestionara un crédito con Hipotecaria Nacional, con el carácter de sustitución de deudor. En esta tesitura puede advertirse que la demandada en dicho contrato si bien adquirió la propiedad, esta la adquirió con el gravamen de hipoteca, y se comprometió a liquidar el crédito objeto de la garantía; y en el presente caso el demandado no exhibió ninguna prueba con la que probara que liquido el crédito al que se comprometió objeto de la hipoteca, por ende al no haber cumplido con dicha clausula, perdió la propiedad que tenia de dicho bien, al momento en que el garante hipotecario es decir Bbva Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bbva Bancomer, hizo efectiva la hipoteca y se adjudico el bien inmueble, lo que así se determina en razón de que la hipoteca se define como un derecho real de garantía, constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de la voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que, en caso de incumplimiento pueden ser vendidos para cubrir con su producto el monto de la deuda, de ahí que aunque el inmueble pase a un tercero, este pasa con la hipoteca, en razón de que así lo dispone el numeral 2271 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, mismo que a la letra dice: .- Los bienes hipotecarios quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.; en consecuencia se determina que el demandado no justifica su posesión con el carácter de propietario, porque esta se extinguió el día veintinueve de diciembre del año dos mil nueve, cuando el

Banco Bbva México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bbva Bancomer, adquirió en propiedad el inmueble.

Atento a lo anterior, se concluye que \*\*\*\*\* no acreditó los elementos constitutivos de su acción, por lo que se absuelve a la persona moral \*\*\*\*\*, de las prestaciones reclamadas en su contra.

Una vez establecido lo anterior, se procede al estudio de la acción principal planteada por la persona moral denominada \*\*\*\*\* por conducto de su Administrador Único, en contra de \*\*\*\*\* de quien se demandó la Reivindicación del inmueble ubicado en calle cerrada Bahía de Campeche, número 239, Conjunto Habitacional Bahía de Miramapolis y/o Fraccionamiento Miramapolis, en Ciudad Madero, Tamaulipas; entre calle Prolongación Circuito Tamaulipeco, y calle cerrada C.P. 89506, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup>, (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados) desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup>, (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y Al Oeste, en 11.08 (once metros



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%.

De ahí que se debe de atender a lo dispuesto por el artículo 624 del Código Adjetivo Civil, el cual señala que para la procedencia de la acción Reivindicatoria, el actor debe de probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama; II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.- Por lo que con el fin de acreditar los supuestos establecidos en el precepto transcrito, la parte actora principal ofreció las copias certificadas de la escritura pública número treinta mil cuarenta y dos, volumen milésimo quingentesimo quincuagésimo segundo, de fecha tres de diciembre del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) con ejercicio en ejercicio en la Heroica Ciudad de Matamoros, en el que consta el Contrato de compraventa que celebran por una primera parte “BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER MÉXICO (anteriormente denominada “BBVA BANCOEMER”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER) actuando por cuenta, orden e instrucción de “CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente de Pago CIB/2196 letras "C", "I" "B" diagonal dos mil ciento noventa y seis), quien comparece representado por la persona moral denominada PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la licenciada Adriana Cavazos Vargas, como parte vendedora y por otra parte comparece la sociedad \*\*\*\*\* como parte compradora., respecto del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional "Bahía de Miramapolis", del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%; así como con el Certificado informativo expedido por el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en fecha doce de enero del año dos mil veintidós, respecto de la Finca número 13466 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, donde aparece como propietario \*\*\*\*\* , documentos con los cuales se acredita que es propietario del inmueble.

Ahora bien por cuanto al segundo y tercer elemento de la acción, consistente en que el demandado sea poseedor del inmueble y la identidad, de este, estos se acreditaron con la demanda reconvencional sobre prescripción interpuesta por el demandado, en atención a que con ella se prueba plenamente que es el quien tiene la posesión del inmueble materia de este juicio, así como que existe identidad del inmueble que posee con el que se le reclama. Sirve de sustento legal a lo anterior el siguiente criterio

**Tesis Registro digital:** 215213 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Octava Época Materia(s):** Civil **Tesis:** XX.221 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 317 **Tipo:** Aislada **ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA, SIEMPRE QUE LA DEMANDADA NO NIEGUE LA IDENTIDAD DEL.** Si bien es cierto que cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, esto es suficiente para identificar al inmueble sujeto a la controversia, también lo es que ello se encuentra condicionado a que la parte demandada no niegue en forma expresa la identidad del predio, es decir que no manifieste que las medidas y colindancias del

inmueble a reivindicar no concuerdan con el bien que tiene en posesión y respecto del cual se considera legítima propietaria.

Tiene sustento legal a lo anterior el siguiente criterio:**Tesis Registro digital:** 210348 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Octava Época**  
**Materia(s):** Civil **Tesis:** XXII. 7 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 245 **Tipo:** Aislada **ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.** El principio que encierra la tesis 10 de jurisprudencia, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que recoge el último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación que dice: "ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL. LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

la usucapión.", no debe ser interpretada literalmente, dado que no corresponde al sentido de las ejecutorias de donde fue formada, dado que en ninguna de las cinco se alude a que la presunción no opera si se negó en forma expresa la identidad del predio y la prescripción se opuso subsidiariamente; por lo que se arriba a la conclusión de que el texto válido debe ser el siguiente: ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.-Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional la prescripción adquisitiva. Y en tales condiciones debe ser interpretada la jurisprudencia 10 sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Por último, en lo que respecta a las prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, la parte actora no acreditó con medios de convicción eficaz y suficientes. la existencia real o posible de éstos accesorios .

Establecido lo anterior se procede al análisis de las excepciones opuestas por el demandado, consistentes en: **1.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDAR.-** Dicha excepción se encuentra fundada en el artículo 242 fracción IX en concatenación con los artículos 227 y 237, todos del código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado y consiste en lo siguiente: para el ejercicio de una acción, se

requiere como presupuesto lógico jurídico, la existencia de un hecho y la inmediata violación de este, o bien, el desconocimiento de una obligación lo cual no se da en el presente contradictorio, ya que como ha quedado plenamente determinado, la suscrita nunca he dado motivo a que se me demande en la vía y forma propuesta, pues no existe violación de algún derecho de la actora.-

**Excepción que una vez analizada se declara improcedente**, en atención a que contrario a lo manifestado, la parte actora acredita que le asiste la acción y el derecho para demandarle la reivindicación del inmueble, dado que acredita que es el propietario de dicho inmueble, y que el demandado es poseedor del inmueble que se reclama **2.- OPONGO LA EXCEPCIÓN DE**

**ACCESORIEDAD.-** Esta excepción se funda en que la parte actora reclama la liquidación de la sociedad conyugal y los gastos, costas y honorarios profesionales deducidos de una absurda e improcedente pretensión tomando en consideración que si rece de derecho para reclamar una acción principal es evidente que no tiene facultad para reclamar lo accesorio. **Excepción que una vez analizada se declara improcedente**, en razón de que en el presente juicio no se trata e liquidación de sociedad conyugal, por lo que su excepción es ambigua e imprecisa. **3.- OPONGO**

**LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA.** Consistente en que la actora redactada su demanda en términos confusos, impreciso o anfibológicos que impiden a la suscrita conocer las pretensiones de la actora o los hechos en que se funde. Toda vez que sus hechos no se encuentran ordenados cronológicamente y sucintamente dejándome en un estado de indefensión. .- **Excepción que**



**una vez analizada se declara improcedente** porque contrario a lo manifestado por la demandada, se advierte que las prestaciones se encuentran redactadas en forma clara y precisa siendo la prestación principal la reivindicación del inmueble, y de igual forma los hechos si se encuentran narrados en forma cronológica., en razón de que empieza redactando la fecha y forma en que adquirió el bien inmueble, el día que acudió al inmueble etc, máxime que no se desprende que se le haya dejado en estado de indefensión, en virtud de que compareció a dar contestación a la demanda, oponiendo las excepciones y defensas que considero pertinentes al caso.

En las relatadas condiciones, se estima correcto declarar la **PROCEDENCIA** del Juicio Reivindicatorio promovido por lo \*\*\*\*\*, en su carácter de Administrador Único de la persona moral\*\*\*\*\* en contra del causahabiente \*\*\*\*\* decretándose judicialmente que la propietaria del inmueble materia de este juicio es la persona moral \*\*\*\*\* por lo que se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional “Bahía de Miramapolis”, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta

y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%

Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso b) de la promoción inicial de demanda se declara improcedente por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.-

Sin que se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas, en virtud de que no se advierte que hayan procedido con temeridad o mala fe, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, por lo que cada parte reportará las que hubiere erogado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los numerales 105, 109, 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos civiles en el Estado, es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO:-** No ha procedido la acción de Prescripción, promovida en vía reconvenzional por \*\*\*\*\* en contra de la persona moral \*\*\*\*\* y estudiada en primer término, por las razones expuestas en la parte considerativa de este mismo fallo.

**TERCERO.-** Se absuelve a la persona moral denominada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

prestaciones reclamas en su contra dentro de la demanda Reconvencional promovida por \*\*\*\*\*

**CUARTO.-** Ha procedido la acción reivindicatoria, promovida por \*\*\*\*\* en su carácter de Administrador Único de la empresa \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , decretándose judicialmente que \*\*\*\*\* , es propietaria del inmueble, por lo tanto.-

**QUINTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física, del bien inmueble identificado como Vivienda ubicada en calle Cerrada Bahía de Campeche, número 239 (doscientos treinta y nueve) Manzana 1 (uno), Condominio 6 (seis), Vivienda 18 (dieciocho), del Conjunto Habitacional “Bahía de Miramapolis”, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, Código Postal 89503, con un área total construida de 40.97 m<sup>2</sup> (cuarenta metros con noventa y siete centímetros cuadrados), desplantada sobre un lote tipo de 48.20 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros con veinte centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con área común del mismo condominio. Al Sur, en 4.35 m (cuatro metros con treinta y cinco centímetros) con vivienda número 3 (tres) del mismo condominio. Al Este, en 11.08 (once metros con ocho centímetros), con vivienda número 17 (diecisiete) del mismo condominio y Al Oeste, en 11.08 (once metros con ocho centímetros) con vivienda número 19 (diecinueve) y área común del mismo condominio. Correspondiéndole un porcentaje de indiviso de 1.7858%; mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, bajo la finca

número 13466 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas.

**SEXTO.-** Se absuelve a **\*\*\*\*\***, de la prestación reclamada en el inciso b), de la promoción inicial de demanda, de conformidad con el considerando que antecede.

**SÉPTIMO.-** No se hace especial condena a ninguna de las partes, al pago de los gastos y costas, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

.-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firman electrónicamente el licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, la licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTINEZ, que autoriza y da fe.- DOY FE.-

**Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA**  
Juez Primero Civil

**Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ**  
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- Conste.-  
L'GBC/L'MIGM/nege

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

*La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 248 dictada el JUEVES, 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 28 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, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.