Sentencia número: 225/2023

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (26) veintiséis días del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **666/2021**, relativo al juicio ordinario civil plenario de posesión, promovido por **********, en contra de los CC.**********; así como la reconvención sobre reconocimiento de contrato de promesa de compra venta, de abonos y adeudo, promovida por**********, y la reconvención en vía ordinaria civil sobre prescripción positiva, promovida por **********, ambas en contra de la citada actora principal.

Resultando.

Primero. Por escrito y anexos presentados ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado de Tamaulipas, el trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la actora principal demandó en la vía ordinaria el juicio plenario de posesión, en contra de**********, fundándose en los hechos y consideraciones de hecho que estimó oportunos, reclamando las siguientes prestaciones:

> *A) La declaración en sentencia ejecutoriada de que la suscrita, tengo mejor derecho para poseer en forma definitiva el bien inmueble de mi propiedad que mas adelante precisaré.*

B) Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega inmediata, de una superficie total de 216.88 metros cuadrados que ocupan los ahora demandados.

C) El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano de la jurisdicción, misma que se admitió a trámite mediante proveído de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil veintiuno (2021), ordenándose el emplazamiento a los demandados, lo cual ocurrió sucesivamente:

- Al C.**********, en fecha ocho (8) de junio del dos mil veintiuno (2021).
- A la C. **********, en fecha veintiocho (28) de septiembre del año en comento.

Tercero. Mediante escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, el C.**********, emitió su contestación y la C. **********, por promoción electrónica de fecha once de octubre de dos mil veintidós, hizo lo propio; y por proveído de fecha (15) quince de octubre de dos mil veintiuno (2021) se les tuvo a los demandados por admitidas sus contestaciones a la demanda, oponiendo las excepciones y defensas que estimaron conducentes en tiempo y forma; así mismo, formularon demanda reconvencional en contra de la enjuiciante de origen, consecutivamente:

Actor en reconvención	Accion Reconvencional
Juan Carlos Mora Morín **********	Reconocimiento de contrato de promesa de compra venta, de abonos y adeudo Prescripción positiva

En las que reclamaron las siguientes prestaciones:

El C.**********:

*A) El reconocimiento del contrato de promesa de compra venta de fecha 14 de octubre de 2011, firmado entre la C. ********** como prominente vendedora y los C.C. JUANA SANCHEZ VÁZQUEZ y********** como prominentes compradores.*
B) El reconocimiento de los abonos que fueron realizados a la cantidad total de $400,000.00 pesos pactados por la compraventa de un bien inmueble.
C) El reconocimiento de que al día de hoy se le adeuda únicamente la cantidad de $184,000.00 pesos del precio pactado por la compraventa del bien inmueble objeto del presente juicio.
D) El pago de gastos y costas judiciales que el presente juicio origine.

La C. **********:

A) Se declare mediante sentencia firme a favor de la suscrita, que ha operado la PRESCRIPCIÓN POSITIVA POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE y su construcción en el existente, identificado como bien inmueble en la manzana 63, Lote 11, con una superficie de 216.88 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 27.14 METROS CON LOTE 12; AL SURESTE: EN 8.00 METROS CON CALLE PLAN DE AYALA; AL SUROESTE: EN 27.08 METROS CON LOTE 10; AL NOROESTE: EN 8.00 METROS CON PROIVADA UNO, y con datos de registro SECCION PRIMERA, NUMERO 3563, LEGAJO 4-72, DE FECHA DIECISIETE DE JUNIO DE 2005, DEL MUNICIPIO DE VICTORIA, TAMAULIPAS.
B) Como consecuencia de lo anterior, la cancelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y

del Comercio en el Estado, que aparece a favor de la demandada, bajo los antecedentes registrales como SECCION PRIMERA, NUMERO 3563, LEGAJO 4-072, DE FECHA DIECISIETE DE JUNIO DE 2005, DEL MUNICIPIO DE VICTORIA, TAMAULIPAS O FINCA NUMERO 120128, y la inscripción de la escritura que se otorgue a mi favor del inmueble afecto a este juicio.
C) El pago de los gastos y costas que se originen de la tramitación del presente juicio.

Cuarto. Así mismo, se le otorgó la vista correspondiente a la actora de origen con la referida contestación a la demanda, por el término de tres días para aducir lo que en derecho corresponda, quien posteriormente se dio por notificada de las demandas en reconvención, compareciendo la demandada reconvenida a producir contestación mediante promociones electrónicas con sello receptor de fecha cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022), oponiendo las excepciones conducentes, de lo cual se dio a su contraria, quien la desahogó.

Quinto. En consecuencia, el doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022), se abrió el juicio a prueba por el término común de cuarenta días comunes a las partes, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar las probanzas que se hubieren admitido; por lo que una vez fenecida la etapa probatoria y sin existir alegatos de las partes, se les citó a a las partes a oír la sentencia, que enseguida se pronuncia.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia civil del primer distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y, 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por la actora principal es la correcta, acorde al dispositivo 617 del Código Procesal Civil que a la letra dice:

> ***ARTÍCULO 617.-*** *Las acciones plenarias de posesión se ventilarán en juicio ordinario en el que se observen, además, las reglas que se contienen en este Capítulo.*

Así como la elegida por los actores reconvinientes, de conformidad con el ordinal 642 del citado ordenamiento legal:

> ***ARTÍCULO 462.-*** *Se ventilarán en juicio ordinario:*
> *I.- Todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial; y,*
> *II.- Aquellas para las que la ley determine de manera expresa esta vía.*

Tercero. Metodología del estudio de la acciones demandadas. Por cuestión de técnica jurídica procesal, se

estudiará en principio la acción reconvencional de prescripción positiva ejercida por **********, pues de encontrarse probada, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción principal denominada acción publiciana o plenaria de posesión, ya que el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al poseedor que la alega y, por ende, desaparecería el derecho del que intenta que se le reconozca el mejor derecho para poseer.

Lo antes expresado encuentra apoyo en la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de aplicación *analógica* al caso, con número de registro 201557, de texto y rubro siguiente:

> Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 201557
> Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: II.1o.C.T.58 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 763 Tipo: Aislada. **USUCAPION, ACCION RECONVENCIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCION PRINCIPAL ES LA REIVINDICACION.** 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 pretensiones 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 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. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 1177/95. Manuel Aguila Pérez. 14 de diciembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretario: Isaac Gerardo Mora Montero. Notas: Por ejecutoria de fecha 3 de septiembre de 1997, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 77/96 en que participó el presente criterio. Por ejecutoria de fecha 10 de mayo de 2006, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 17/2006-PS en que participó el presente criterio.

Cuarto. Estudio de acción de prescripción positiva o usucapión. Para la procedencia de la acción de usucapión sobre un bien inmueble de buena fe, es menester acreditar los elementos siguientes:

a). Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la causa generadora de la posesión; y,

b). Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre de propio, de manera pública, pacífica y continua por más de cinco años.

Sobre el tema en cita, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, (vinculante conforme al artículo 217 de la Ley de Amparo) estableció en la jurisprudencia 1a./J. 125/2010 lo siguiente:

> ***PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).*** *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*

Luego entonces, tales elementos que por constituir condiciones o requisitos de procedencia de la acción, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe analizar, aun de

oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la contraparte en vía de excepción.

Ahora bien, en el caso de la especie, la C. **********, actora reconvencional, sostuvo en su demanda ejercida a título de contraderecho (reconvención) lo siguiente:

Que en fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011), firmaron junto con su esposo,**********, un contrato de promesa de compraventa como promitentes compradores, y la C. **********, como promitente vendedora, respecto del bien inmueble ubicado en Manzana 63, Lote 11, calle Plan de Ayala, en la Colonia Mariano Matamoros II, en esta Ciudad Capital, con una superficie total de 216.88 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias. al Noreste con 27.14 metros con Lote 12, al Suroeste con 8.00 metros con calle Plan de Ayala; al Suroeste con 27.08 metros con Lote 10 y al Noroeste con 8.00 metros con calle Privada uno.

También manifestó que se encuentra en posesión pacífica y de buena fe, junto con su esposo, operando en exceso el término de cinco años que estipula el artículo 730 del Código Civil local, por lo cual ha operado la prescripción positiva por el simple hecho del transcurso del tiempo, respecto del bien inmueble, así como de los derechos de construcción que se originen, con datos de registro ante el Instituto Registral y

Catastral, sección I, número 3563, legajo 4-072, de fecha diecisiete de junio de dos mil cinco, del Municipio de Victoria, Tamaulipas.

La demandada reconvencional al contestar la demanda negó lo manifestado por la actora en reconvención, al no tener la certeza y seguridad de los hechos que narra, en virtud de que el inmueble que describe carece de identidad por no señalar con claridad la ubicación del mismo y que pretende prescribir, es decir la colonia en donde se encuentra, además de no presentar documento fundatorio que acredite la causa generadora de la posesión, siendo oscura, imprecisa, farragosa e improcedente la demanda, y al respecto del contrato de promesa de compra venta, lo negó al ser una copia simple sin valor legal alguno; así como los recibos presentados, mismos que impugnó y objetó, afirmando que cuentan con la posesión de forma ilegal, debido a que ella cuenta con el título de propiedad.

Además, dijo que se encuentra en posesión de manera precaria, derivada y sin justo título, y el contrato de promesa de compraventa que presenta no es apto para considerarse como justo título, solicitando que se le restituya la posesión plena por ser el inmueble de su propiedad, lo que justifica con su justo título.

A fin de justificar su dicho, la actora reconvencional (**********) ofreció y desahogó el siguiente material probatorio:

1. Confesional por posiciones.

A cargo de **********, misma que tuvo verificativo en fecha dieciséis (16) de agosto del año dos mil veintidós (2022), de la siguiente forma:

> ***QUE DIGA EL DECLARANTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE: 1.-*** *QUE CONOCE A LA C. **********.-R.-SI.* ***2.-*** *QUE CONOCE AL C. **********.-R.-SI.-* ***3.-QUE LOS CC.*** *********** *Y* ********** *VIVEN EN LA CALLE PLAN DE AYALA NUMERO 842, ENTRE ARTICULO 1 Y 2 DE LA COLONIA MATAMOROS II DE CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.-R.-SI.-* ***4.-QUE USTED EN FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011 CELEBRO UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UN BIEN INMUEBLE CON LOS CC.*** ********** *Y* **********.*-R.-NO.-* ***5.-QUE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SE ESTIPULO COMO PRECIO TOTAL POR LA VENTA DEL INMUEBLE LA CANTIDAD DE $400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).-R.-NO.-*** ***6.-QUE LOS CC.*** ********** *Y* ********** *REALIZARON 12 ABONOS PARCIALES A LA CANTIDAD TOTAL ESTIPULADA EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011.-R.-NO.-* ***7.-QUE LOS CC.*** ********** *Y* ********** *LE DEBEN UNICAMENTE LA CANTIDAD DE $184,000.00 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.).-R.-NO.-* ***8.-ME RESERVO EL DERECHO DE FORMULAR NUEVAS POSICIONES EN EL MOMENTO DEL DESAHOG DE LA DILIGENCIA.-***

2. Declaración de parte.

A cargo de la mencionada **********, la cual se desahogó al concluir la confesional en comento, de la siguiente forma:

> ***1.-****QUE DIGA LA DECLARANTE A QUE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SE REFIERE EN EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA DE FECHA 12 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO ESPECIFICAMENTE EN EL PUNTO DE HECHOS NUMERO 3 PARTE FINAL.-(QUE DICE LO SIGUIENTE: ES EL CASO QUE AHORA LOS DEMANDADOS HAN ESTADO EN POSESIÓN DEL*

BIEN INMUEBLE DESCRITO Y PRECISADO EN LOS PUNTOS ANTERIORES, SIN TÍTULO ALGUNO QUE LES PUEDA PERMITIR ESTAR EN DISFRUTE DE LA POSESIÓN, CAUSÁNDOME CON ELLO GRAVES PERJUICIOS EN MI PATRIMONIO, TODA VEZ QUE NO TIENE DOCUMENTO VÁLIDO QUE LE PERMITA SUSTENTARSE COMO POSESIONARIO Y LA SUSCRITA TIENE UN TÍTULO DE PROPIEDAD, QUE AMPARA UN MEJOR DERECHO PARA POSEER EN DEFINITIVA EL BIEN INMUEBLE QUE OCUPAN LOS DEMANDADOS, CONFORME A LO QUE ESTABLECE LA FRACCION III DEL ARTÍCULO 614 DE LA LEY ADJETIVA CIVIL EN VIGOR, POR LO QUE SOLICITO A SU SEÑORÍA EN SU MOMENTO SE DICTE LA SENTENCIA FAVORABLE A MIS INTERESES, RESTITUYÉNDOME LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE QUE OCUPAN LOS DEMANDADOS QUE NO CONTINUARON CON EL PAGO TOTAL DEL COSTO DEL BIEN, Y QUIENES HAN ESTADO OCUPÁNDOLO FALTANDO A LAS CLAUSULAS EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE).-R.-NO LO RECUERDO TENDRÍA QUE CONSULTAR LA DEMANDA QUE REALICE.

Probanzas a las que se dota de valor probatorio pleno conforme a los numerales 319, 320, 323 fracción IV, 392 y, 393 del código procesal civil.

3. Confesional expresa.

La cual se desprende del escrito inicial de demanda fechado el doce de mayo de dos mil veintiuno, en donde la actora de origen sostuvo la siguiente afirmación: "*restituyéndome la totalidad del bien inmueble que ocupan los demandados que no continuaron con el pago total del costo del bien y quienes han estado ocupándolo faltando a las clausulas del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble*".

A la que se le gradúa de valor probatorio conforme a los numerales 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles

del Estado, y de la cual se desprende la admisión por la existencia del citado contrato de promesa de compraventa, propalado entre las partes en el presente litigio, como el reconocimiento a la posesión que ejerce la C. ********** y su esposo, con ocasión del comentado contrato.

4.- Documental Privada.

Consistente en copia de contrato de promesa de compraventa, de fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011), celebrado por la C. **********, como promitente vendedora y como prominentes compradores**********, la cual tuvo por objeto la transmisión del dominio en favor de éstos últimos sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en calle Plan de Ayala, manzana 63, lote 11, de la Colonia Mariano Matamoros II, del plano oficial de esta Ciudad.

5.- Documentales Privadas.

Consistente en doce (12) recibos de pago:

1. De fecha diez de octubre de dos mil once, por la cantidad de $100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.).
2. De fecha diez de octubre de dos mil once, por la cantidad de $35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.).
3. De fecha nueve de noviembre de dos mil once, por la cantidad de $15,000.00 (quince mil pesos 00/100 M.N.).
4. De fecha veintidós de noviembre de dos mil once, por la cantidad de $10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.).
5. De fecha uno de abril de dos mil doce, por la cantidad de $10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.).
6. De fecha nueve de octubre de dos mil doce, por la cantidad de $50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

7. De fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, por la cantidad de $2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.).
8. De fecha ocho de abril de dos mil catorce, por la cantidad de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 M.N.).
9. De fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, por la cantidad de $11,000.00 (once mil pesos 00/100 M.N.).
10. De fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, por la cantidad de $6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.).
11. De fecha veinticuatro de marzo de dos mil dieciséis, por la cantidad de $13,000.00 (trece mil pesos 00/100 M.N.).
12. De fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho, por la cantidad de $3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.).

6. Documental Pública.

Consistente en la solicitud de servicio de energía eléctrica de fecha dieciséis (16) de noviembre de dos mil once (2011), y que se identifica con número 9121102383, a nombre de **********, con domicilio en calle Plan de Ayala, manzana 63, lote 11, de la colonia Mariano Matamoros, del plano oficial de esta Ciudad.

7. Documental Pública.

Recibo de servicio de energía eléctrica que comprende un periodo de consumo de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, al diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, y que se identifica con número de servicio 9121102383, a nombre de Juana Sánchez, con domicilio en calle Plan de Ayala, manzana 63, lote 11, de la colonia Mariano Matamoros, del plano oficial de esta Ciudad.

A las cuales se les dota de valor probatorio pleno conforme a los numerales 397, 398 y 402 del código procesal civil, con las cuales se justifica en su orden de relación, la causa generadora de la posesión (contrato de promesa de compraventa), y los servicios (energía eléctrica y agua) contratados a nombre de la C.**********, en el inmueble cuya declaración judicial de propiedad reclama.

8. Reconocimiento de contenido y firma de documentos.

A cargo de **********, respecto del reconocimiento y contenido del contrato de promesa de compraventa de fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011).

Probanza que tuvo verificativo en fecha quince de agosto de dos mil veintidós, de la siguiente forma:

> **1**.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE SI RECONOCE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EN CUESTIÓN SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO.
> **2**.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE EN DICHO DOCUMENTO, ESPECIFICAMENTE EN DONDE APARECE SU NOMBRE SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO, NO LA RECONOZCO.

La que se valora atendiendo a lo dispuesto por los artículos 392, 404, 405 y 406, de la ley del proceder civil local.

9. Reconocimiento y contenido y firma de documentos.

A cargo de **********, respecto del reconocimiento y firma de los doce recibos de pago identificados con los incisos A,E,F,G,H,I,J,K,L fechados el diez de octubre de dos mil once, uno de abril de dos mil doce, nueve de octubre de dos mil doce, dieciséis de diciembre de dos mil trece, cuatro de abril de dos mil catorce, diecisiete de junio de dos mil catorce, dieciocho de agosto de dos mil catorce, veinticuatro de marzo de dos mil dieciséis y veinte de noviembre de dos mil dieciocho, como abonos realizados por la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha catorce de octubre de dos mil once.

Probanza que fue efectuada en fecha quince de agosto de dos mil veintidós, respondiendo lo siguiente:

1.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EN CUESTION, SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO, NO LAS RECONOZCO.
2.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE EN DICHO DOCUMENTO. ESPECIFICAMENTE EN DONDE APARECE SU NOMBRE SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO.

Ante la solicitud del oferente de la probanza, se autorizan las siguientes preguntas y previa calificación respondió:

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CONOCE A LA C. JUANA SANCHEZ VÁZQUEZ. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI, ES MI PRIMA HERMANA.
2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI CONOCE AL C.**********. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI, ES ESPOSO DE MI PRIMA HERMANA.
3.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CONOCE AL C. SALVADOR GONZÁLEZ LUNA. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI, ES CLIENTE DE MI MAMA.

4.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA CATORCE DE OCTUBRE DE 2011, FUE ELABORADO POR EL LIC. SALVADOR GONZÁLEZ LUNA. CALIFICADA DE LEGAL. NO, NO SABRIA DECIR, YO NO ESTABA.
5.-QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL CONTRATO DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011, FUE ELABORADO EN FORMA ILEGAL. CALIFICADA DE LEGAL. R. NO, NO LO SE.

La que se valora atendiendo a lo dispuesto por los artículos 392, 404, 405 y 406, del código instrumental civil en vigor.

10. Reconocimiento de contenido y firma de documentos.

A cargo del Lic. Salvador González Luna, respecto del reconocimiento de la firma y contenido, en su calidad de testigo, en el contrato de promesa de compraventa de fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011).

Probanza que fue desahogada en fecha doce de agosto de dos mil veintidós, al tenor siguiente:

1.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EN CUESTION, SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. Si lo ratifico en todas y cada una de sus partes, si fui testigo de la celebración de este contrato y yo lo elabore en acuerdo con los intervinientes.
2.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE EN DICHO DOCUMENTO. ESPECIFICAMENTE EN DONDE APARECE SU NOMBRE SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. Si, es mi firma oficial que utilizo en todos mis documentos.

Ante la solicitud del oferente de la probanza, se autorizan las siguientes preguntas y previa calificación respondió:

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CONOCE A **********. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI LA CONOZCO.

2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CONOCE A**********. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI, LO CONOZCO.
3.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI CONOCE A JUANA SANCHEZ VÁZQUEZ. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI LA CONOZCO.
4.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CONOCE A LA C. GREGORIA SANCHEZ CRUZ. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI LA CONOZCO.
5.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA CATORCE DE OCTUBRE DE 2011, FUE ELABORADO EN SU DESPACHO JURÍDICO. SE DESECHA EN VIRTUD DE QUE DICHO HECHO NO FUE ALEGADO EN LOS HECHOS DE CONTESTACION.
6.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE DESPUES DE FIRMADO EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011, EL ORIGINAL LE FUE ENTREGADO A LA C. **********. SE DESECHA DE PLANO EN RAZON DE QUE NO ES UN HECHO PROPIO DEL DECLARANTE.
7.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011, FUE FIRMADO DE PUÑO Y LETRA POR LAS PERSONAS QUE APARECEN EN EL MISMO. R. ASI ES, TODA VEZ QUE ESTUVE PRESENTE CUANDO LO HICIERÓN Y SE LES ENTREGÓ UNA ORIGINAL A CADA UNA DE ELLAS.

La que se valora atendiendo a lo dispuesto por los artículos 329, 331 y 332 del código adjetivo civil en vigor, y de la que se desprende la autenticidad del contrato de promesa de compraventa, por ser quien elaboró y fungió como testigo.

11. Reconocimiento de contenido y firma de documentos.

A cargo de la C. Gregoria Sánchez Cruz, respecto del reconocimiento de la firma y contenido, en su calidad de testigo en el contrato de promesa de compraventa de fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011).

Probanza que fue desahogada en fecha once de agosto de dos mil veintidós, y en la que respondió lo siguiente:

1.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EN CUESTIÓN SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO ES MI FIRMA.
2.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE EN DICHO DOCUMENTO, ESPECIFICAMENTE EN DONDE APARECE SU NOMBRE SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO.

Las que se valora atendiendo a lo dispuesto por los 329, 331 y 332 del código procesal civil local.

12. Reconocimiento de contenido y firma de documentos.

A cargo de la C. Gregoria Sánchez Cruz, respecto a los recibos de pago identificados con los incisos B,C,D, fechados el diez de octubre de dos mil once, nueve de noviembre de dos mil once y veintidós de noviembre de dos mil once, como abonos realizados por la firma del contrato de promesa de compraventa de fecha catorce de octubre de dos mil once.

Probanza que fue desahogada en fecha once de agosto de dos mil veintidós, y en la que respondió lo siguiente:

1.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO EN CUESTION, SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO.
2.- QUE DIGA LA RATIFICANTE SI RECONOCE COMO SUYA LA FIRMA QUE APARECE EN DICHO DOCUMENTO. ESPECIFICAMENTE EN DONDE APARECE SU NOMBRE SOLICITANDO SE LE PONGA A LA VISTA. R. NO.

Ante la solicitud del oferente de la probanza, se autorizan las siguientes preguntas y previa calificación respondió:

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI LA COPIA DE LA CREDENCIAL EMITIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL Y QUE FUERA AGREGADA AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA CATORCE DE OCTUBRE DE DOS MIL ONCE, PERTENECE A

ACTUACIONES

USTED. CALIFICADA DE LEGAL. R. SI, ESA SI ES, PERO LO DEMAS NO SON MIS FIRMAS.
2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI LA FIRMA QUE APARECE EN DICHA COPIA DE SU CREDENCIAL FUE ESTAMPADA DE SU PUÑO Y LETRA. NO SE CALIFICA DE LEGAL, EN RAZON DE QUE EL DOCUMENTO QUE REFIERE NO ES MATERIA DE LA LITIS.

La que se valora atendiendo a lo dispuesto por los 329, 331 y 332 del Código del proceder civil.

13. Testimonial.

A cargo de la C. Sandra Yadira Sánchez Vázquez y el C. Moisés Guadalupe Aguilar Alanís, misma que fue desahogada el siete (7) de julio de dos mil veintidós (2022), al tenor siguiente:

C. SANDRA YADIRA SANCHEZ VAZQUEZ.

Preguntas de idoneidad.

DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA:

1.QUIEN LE DIJO LO QUE TENÍA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR INCIDIOSA ARTICULO 366, 367 Y 368 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

2.-QUE RAZON LO MOTIVA A DECLARAR EN ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

3.-SI ALGUIEN LE ACONSEJO SOBRE LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-R.-NO.

4.-SI CON SU DECLARACIÓN PRETENDE AYUDAR A LOS CC. ********** Y **********.-R.-SI. PERO LO QUE EL JUEZ DECIDA.

5.-SI A CAMBIO DE SU DECLARACIÓN LE OFRECIERON ALGÚN BENEFICIO PARA USTED O SU FAMILIAR.-R.-NO, NINGUNO.

6.-SI EL ABOGADO DE LOS CC. ********** Y ********** LE ENSEÑO CON ANTERIORIDAD LAS PREGUNTAS QUE SE LE HARÍAN EN ESTE JUICIO.-R.-NO.

7.-SI YA SABE LO QUE TIENE QUE DECLARAR EN ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

8.-SI LE GUSTARÍA O VERÍA CON AGRADO QUE LOS CC. ********** Y ********** GANARA ESTE JUICIO.-R.-YO LO UNICO QUE QUIERO ES QUE SE HAGA JUSTICIA EN LO QUE RESPECTA.

10.-SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD DE LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

11.-SI ES PARIENTE POR AFINIDAD DE LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

12.-SI ES DEPENDIENTE DE LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

13.-SI ES EMPLEADO DEL C. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

14.-SI TIENE SOCIEDAD O ALGUNA RELACIÓN DE INTERÉS CON LOS CC. **********, Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

15.-SI SIENTE ODIO POR LA C. **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

16.-SI ES ENEMIGO DE LA C. **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

17.-SI ES AMIGO DEL LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

18.-CUANDO LE PIDIERON QUE VINIERA A DECLARAR EN ESTE JUICIO.-R.-HACE COMO UNOS TRES DIAS.

19.-QUIEN LE INDICO LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR INCIDIOSA. ARTICULOS 366, 367, 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

20.-COMO SE ENTERO DE LOS HECHOS QUE VIENE A DECLARAR.-SE DESECHA POR SER MATERIA DE REPREGUNTA DIRECTA, ARTICULOS 366, 367 y 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

21.-SI ALGUIEN LE ACONSEJO O LE SUGIRIÓ LO QUE TENÍA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

22.-SI VERÍA CON AGRADO QUE LA C. ********** PERDIERA ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

23.-SI CON SU TESTIMONIO EN ESTE JUICIO CONSIDERA QUE LE ESTA PAGANDO ALGÚN FAVOR A LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

24.-SI TIENE COMPROMISO O LE DEBE FAVORES A LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

25.-SI SU PRESENTENTE O ABOGADO LE ACONSEJO LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

26.-SI CONOCE AL ABOGADO DEL LOS CC. ********** Y **********.-R.-

27.-SI EL ABOGADO DE LOS CC. ********** Y ********** LO CITO EN SU DESPACHO O DOMICILIO PARA ACONSEJARLE SOBRE LAS PREGUNTAS QUE CONTESTARIA EN ESTA DILIGENCIA.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

28.-SI EL ABOGADO ASESOR DE LOS CC. ********** Y ********** LE SUGIRIO LO QUE TEWNIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN, PERO IDENTICO PERFIL.

29.-SI LOS CC. ********** Y ********** LE ACONSEJARON LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

30.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE INTERÉS TIENE EN ESTE JUICIO.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

31.-SI CREE QUE LOS CC. ********** Y ********** TENGA RAZÓN EN ESTE JUICIO.-R.-SI.

32.-QUE DIGA EL TESTIGO QUIEN TIENE LA RAZÓN EN ESTE JUICIO.-R.-MI HERMANA.

PREGUNTAS DIRECTAS:

1.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. **********.-R.-SI.

2.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE AL C. **********.-R.-SI.

3.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. **********.-SI.

4.-DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA C. **********.-R.-DESDE SIEMPRE.

5.-DIRÁ EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL C. **********.-R.-HACE APROXIMADAMENTE UNOS 30 AÑOS.

6.-DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA C. **********.-R.-TAMBIEN DESDE QUE TENGO USO DE RAZON, ES MI PRIMA.

7.-DIRÁ EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE VIVEN LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO NO HA SUSCITADO CONTROVERSIA, ACORDE AL ARTICULO 278 -FRACCION II, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.-

8.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS CC. ********** Y ********** FIRMARON UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALMENTE ACREDITADO, ELLO ACORDE AL ARTÍCULO 376, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

9.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE QUE ADQUIRIERON LOS CC. ********** Y **********.-R.-SI SE LA COLONIA ES MARIANO MATAMOROS, CALLE PLAN DE AYALA, NUMERO 842, DE ESTA CIUDAD.

10.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO FUE QUE ADQUIRIERON ESTE INMUEBLE QUE MENCIONA.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA

DOCUMENTALMENTE ACREDITADO, ELLO ACORDE AL ARTÍCULO 376, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, ES DECIR, PORQUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO ES DECIR POR QUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.-R.-POR QUE HE, ESTADO MUY DE CERCA DE MI HERMANA Y MI CUÑADO COMO FAMILIA QUE SOMOS.

REPREGUNTAS POR LA PARTE CONTRRIA

1.-A LA RESPUESTA DE LA PREGUNTA DIRECTA NÚMERO UNO, QUE DIGA EL TESTIGO:

1.-COMO CONOCE A LA C. **********.-R.-PUES ES MI HERMANA.

2.-CUAL ES LA MEDIA FILIACION DE LA C. **********.-R.-ESTATURA MEDIA, PIEL BLANCA, CABELLO RIZADO.

3.-DESDE CUAND LA CONOCIO.-R.-DESDE SIEMPRE DESDE QUE TENGO USO DE RAZON.

2.-A LA RESPUESTA DIRECTA NUMERO DOS:

1.-COMO CONOCE AL C. **********.-R.-POR QUE ES EL ESPOSO DE MI HERMANA.

2.-CUAL ES LA MEDIA FILIACION CON EL C. **********.-R.-ES ALTO, TEZ BLANCA, PELO MEDIO ONDULADO TAMBIEN, DELGADO.

3.-DESDE CUANDO LA CONOCIO.-DESDE QUE SE HIZO NOVIO DE MI HERMANA.

3.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA NUMERO TRES:

1.-COMO CONOCIO A LA C. **********.-R.-POR EL PARENTESCO ENTRE LAS FAMILIAS MI PAPA Y SU MAMA SON HERMANOS CARNALES, POR LO TANTO SOMOS PRIMAS.

2.-QUIEN LE PRESENTO A LA C. **********.-R.-NADIE, LA CONOZCO DESDE SIEMPRE.

3.-EN DONDE CONOCIO A LA C. **********.-R.-PUES EN LA FAMILIA.

4.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA CON EL NÚMERO SIETE.-NO SE FORMULA, AL HABERSE DESESTIMADO LA PREGUNTA DIRECTA A LA CUAL SE ENCUENTRA DIRIGIDA LA PREGUNTA DIRECTA. ARTICULOS 366 -367 Y 369, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

5.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA CON EL NÚMERO OCHO.-NO SE FORMULA, AL HABERSE DESESTIMADO LA PREGUNTA DIRECTA A LA CUAL SE ENCUENTRA DIRIGIDA. ARTICULOS 366 -367 Y 369, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-QUIEN LE INFORMO QUE FIRMARON UN CONTRATO.

-CUANDO FIRMARON ESE CONTRATO.

-COMO SABEN QUE FIRMARON ESE CONTRATO.

-ESTABA PRESENTE EN LA FIRMA DEL CONTRATO.

-CONMOCE LAS CLAUSULAS QUE SEÑALARON EN DICHO CONTRATO.

6.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADO CON EL NUMERO NUEVE.

-QUIEN LE INFORMO EL DOMICILIO DEL INMUEBLE QUE MENCIONA.-SE DESECHA POR INCIDIOSA ARTICULOS 366, 367, 368 Y 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-PORQUE SABE EL DOMICILIO QUE MENCIONA.-R.-POR QUE HE IDO MUCHAS VECES.

-DESDE CUANDO CONOCE EL DOMICILIO QUE MENCIONA.-R.-DESDE QUE ADQUIRIERON EL INMUEBLE.

-QUE SEÑALE LAS CARACTERÍSTICAS (COLOR, PLANTAS, MEDIDAS COLINDANCIAS).-R.-COLOR ROSA DESCOLORIDO, BARANDALES BLANCOS, MEDIDAS NO ME LAS SE SE QUE TIENE CALLE POR EL LADO DE ENFRENTE Y POR EL LADO DE ATRAS.

7.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADA CON EL NUMERO DIEZ:

-QUIEN LE INFORMO LA FORMA QUE ADQUIRIERON EL BIEN INMUEBLE QUE MENCIONA..R.-

-POR QUE ESTÁ ENTERADO DE LA FORMA QUE ADQUIRIÓ.-R.-

-CUANDO SE ENTERÓ DE LA FORMA QUE ADQUIRIERON.-R.-

-SI INTERVINO ALGUNA AUTORIDAD.-R.-

8.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADO CON EL NUMERO ONCE: SE DESECHA TODA VEZ QUE LA RAZÓN DEL DICHO DEL TESTIFICANTE, SU APRECIACIÓN Y VALORACIÓN LE CORRESPONDE AL SUSCRITO JUZGADOR AL TIEMPO DE DICTAR SENTENCIA. ARTICULO 371 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-COMO SABE DE LOS HECHO QUE NARRO EN SU DECLARACION.

-CUANDO SUPO DE LOS HECHOS QUE NARRO EN SU DECLARACIÓN.

-POR QUE SABE DE LOS HECHOS QUE NARRO.

C. MOISES GUADALUPE AGUILAR ALANIS

Preguntas de idoneidad.

DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA:

1.QUIEN LE DIJO LO QUE TENÍA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR INCIDIOSA ARTICULO 366, 367 Y 368 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

2.-QUE RAZON LO MOTIVA A DECLARAR EN ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

3.-SI ALGUIEN LE ACONSEJO SOBRE LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-R.-NO.

4.-SI CON SU DECLARACIÓN PRETENDE AYUDAR A LOS CC. ********** Y **********.-R.-SI, LO QUE ES NORMAL.

5.-SI A CAMBIO DE SU DECLARACIÓN LE OFRECIERON ALGÚN BENEFICIO PARA USTED O SU FAMILIAR.-R.-NO, PARA NADA.

6.-SI EL ABOGADO DE LOS CC. ********** Y ********** LE ENSEÑO CON ANTERIORIDAD LAS PREGUNTAS QUE SE LE HARÍAN EN ESTE JUICIO.-R.-NO, PARA NADA.

7.-SI YA SABE LO QUE TIENE QUE DECLARAR EN ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

8.-SI LE GUSTARÍA O VERÍA CON AGRADO QUE LOS CC. ********** Y ********** GANARA ESTE JUICIO.-R.-

10.-SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD DE LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

11.-SI ES PARIENTE POR AFINIDAD DE LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO. ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

12.-SI ES DEPENDIENTE DEL LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

13.-SI ES EMPLEADO DE LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO. ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

14.-SI TIENE SOCIEDAD O ALGUNA RELACIÓN DE INTERÉS CON LOS CC. **********, Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

15.-SI SIENTE ODIO POR LA C. **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

16.-SI ES ENEMIGO DE LA C. **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

17.-SI ES AMIGO DEL LOS CC. ********** Y **********.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

18.-CUANDO LE PIDIERON QUE VINIERA A DECLARAR EN ESTE JUICIO.-R.-YA TIENE TIEMPO ME HABIAN COMENTADO Y SE LLEGO LA FECHA.

19.-QUIEN LE INDICO LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR INCIDIOSA ARTICULOS 366, 367, 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

20.-COMO SE ENTERO DE LOS HECHOS QUE VIENE A DECLARAR.-SE DESECHA POR SER MATERIA DE REPREGUNTA DIRECTA, ARTICULOS 366, 367 y 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

21.-SI ALGUIEN LE ACONSEJO O LE SUGIRIÓ LO QUE TENÍA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

22.-SI VERÍA CON AGRADO QUE LA C. ********** PERDIERA ESTE JUICIO.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

23.-SI CON SU TESTIMONIO EN ESTE JUICIO CONSIDERA QUE LE ESTA PAGANDO ALGÚN FAVOR A LOS CC. ********** Y

**********.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

24.-SI TIENE COMPROMISO O LE DEBE FAVORES A LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

25.-SI SU PRESENTENTE O ABOGADO LE ACONSEJO LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

26.-SI CONOCE AL ABOGADO DEL LOS CC. ********** Y **********.-R.-

27.-SI EL ABOGADO DE LOS CC. ********** Y ********** LO CITO EN SU DESPACHO O DOMICILIO PARA ACONSEJARLE SOBRE LAS PREGUNTAS QUE CONTESTARIA EN ESTA DILIGENCIA.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

28.-SI EL ABOGADO ASEOSOR DE LOS CC. ********** Y ********** LE SUGIRIO LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

29.-SI LOS CC. ********** Y ********** LE ACONSEJARON LO QUE TENIA QUE DECLARAR.-SE DESECHA POR ESTAR FORMULADA CON ANTELACIÓN, BAJO DISTINTA REDACCIÓN PERO IDENTICO PERFIL.

30.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE INTERÉS TIENE EN ESTE JUICIO.-POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

31.-SI CREE QUE LOS CC. ********** Y ********** TENGA RAZÓN EN ESTE JUICIO.-R.-SI, CREO.

32.-QUE DIGA EL TESTIGO QUIEN TIENE LA RAZÓN EN ESTE JUICIO.-R.-ELLOS ME CONSTA A MI.

<u>PREGUNTAS DIRECTAS:</u>

1.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. **********.-R.-SI.

2.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE AL C. **********.-R.-SI, TAMBIEN LO CONOZCO.

3.-DIRÁ EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. **********.-R.-SI, TAMBIEN LA CONOZCO A ELLA.

4.-DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA C. **********.-R.-YA TIENE ALGO DE AÑOS APROXIMADAMENTE UNOS 17 AÑOS.

5.-DIRÁ EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL C. **********.-R.-SON LAS MISMAS FECHAS QUE LOS CONOZCO A ELLOS A LOS DOS.

6.-DIRA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LA C. **********.-R.-SI APROXIMADAMENTE TAMBIEN EN ESAS FECHAS.

7.-DIRÁ EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE VIVEN LOS CC. ********** Y **********.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO NO HA SUSCITADO CONTROVERSIA, ACORDE AL ARTICULO 278 -FRACCION II, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.-

8.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LOS CC. ********** Y ********** FIRMARON UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2011.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALMENTE ACREDITADO, ELLO ACORDE AL ARTÍCULO 376, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

9.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE QUE ADQUIRIERON LOS CC. ********** Y **********.-R.-SI, ES EN LA COLONIA MARIANO MARAMOROS.

10.-DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO FUE QUE ADQUIRIERON ESTE INMUEBLE QUE MENCIONA.-SE DESECHA TODA VEZ QUE EL ASPECTO CUESTIONADO FIGURA DOCUMENTALMENTE ACREDITADO, ELLO ACORDE AL ARTÍCULO 376, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO, ES DECIR, PORQUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.-SE DESECHA POR SER UNA PREGUNTA QUE SE HACE DE OFICIO ARTICULO 371 -FRACCION V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO ES DECIR POR QUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.-R.-POR QUE ESTOY SEGURO DE TODO LO QUE CONTESTE POR QUE PRESENCIE EN ESAS FECHAS LES HICE UN TRABAJO DE HERRERIA, BARANDALES, PORTÓN, PROTECCIONES, COMO A FINALES DEL 2011 CUANDO LES HICE ESE TRABAJO.

PLIEGO DE REPREGUNTAS QUE SE LE FORMULARAN A LOS TESTIGOS OFRECIDOS POR LA PARTE CONTRRIA

1.-A LA RESPUESTA DE LA PREGUNTA DIRECTA NÚMERO UNO, QUE DIGA EL TESTIGO:

1.-COMO CONOCE A LA C. **********.-R.-LES HACIA UNOS TRABAJOS DE HERRERIA A LOS DOS.

2.-CUAL ES LA MEDIA FILIACION DE LA C. **********.-R.-CHAPARRITA, DELGADA, CHINA.

3.-DESDE CUANDO LA CONOCIO.-R.-YA TENGO EXACTAMENTE COMO UNOS 17 AÑOS TENIA YO CUANDO LA CONOCI.

2.-A LA RESPUESTA DIRECTA NUMERO DOS:

1.-COMO CONOCE AL C. **********.-R.-POR LO MISMO CUANDO LA CONOCI A ELLA ENSEGUIDA LO CONOCI A EL.

2.-CUAL ES LA MEDIA FILIACION CON EL C. **********.-R.-DE COMPLEXION DELGADA Y ALTO.

3.-DESDE CUANDO LO CONOCIO.-R.-HACE MAS DE 18 AÑOS APROXIMADAMENTE.

3.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA NUMERO TRES:

1.-COMO CONOCIO A LA C. **********.-R.-TAMBIEN RELACIONABA UN TRABAJO QUE LE HICE EN LA CASA DE SU MAMA UNA PUERTA QUE HICE, SI MAL NO RECUERDO FUE COMO EN EL 2001 APROXIMADAMENTE.

2.-QUIEN LE PRESENTO A LA C. **********.-R.-LA CONOCI POR EL MISMO TRABAJO QUE ANDABA FABRICANDO AHI.

3.-EN DONDE CONOCIO A LA C. **********.-R.-AHI EN EL DOMICILIO DE SU MAMA.

4.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA CON EL NÚMERO SIETE.-NO SE FORMULA, AL HABERSE DESESTIMADO LA PREGUNTA DIRECTA A LA CUAL SE ENCUENTRA DIRIGIDA. ARTICULOS 366 -367 Y 369, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

5.-A LA RESPUESTA DIRECTA MARCADA CON EL NÚMERO OCHO.-NO SE FORMULA, AL HABERSE DESESTIMADO LA PREGUNTA DIRECTA A LA CUAL SE ENCUENTRA DIRIGIDA. ARTICULOS 366 -367 Y 369, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-QUIEN LE INFORMO QUE FIRMARON UN CONTRATO.

-CUANDO FIRMARON ESE CONTRATO.

-COMO SABEN QUE FIRMARON ESE CONTRATO.

-ESTABA PRESENTE EN LA FIRMA DEL CONTRATO.

-CONOCE LAS CLAUSULAS QUE SEÑALARON EN DICHO CONTRATO.

6.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADO CON EL NUMERO NUEVE.

-QUIEN LE INFORMO EL DOMICILIO DEL INMUEBLE QUE MENCIONA.-SE DESECHA POR INCIDIOSA ARTICULOS 366, 367, 368 Y 369 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-PORQUE SABE EL DOMICILIO QUE MENCIONA.-R.-POR QUE FUI A INSTALAR LOS TRABAJOS AHI, LOS BARANDALES.

-DESDE CUANDO CONOCE EL DOMICILIO QUE MENCIONA.-R.-EN ESAS FECHAS FUE CUANDO DIGO QUE ME QUEDO CLARO POR QUE FUE CUANDO HICE LOS BARANDALES EN 2011.

-QUE SEÑALE LAS CARACTERÍSTICAS (COLOR, PLANTAS, MEDIDAS COLINDANCIAS).-R.-ME RESERVO ESO POR QUE NO RECUERDO EXACTAMENTE.

7.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADA CON EL NUMERO DIEZ:

-QUIEN LE INFORMO LA FORMA QUE ADQUIRIERON EL BIEN INMUEBLE QUE MENCIONA..R.-

-POR QUE ESTÁ ENTERADO DE LA FORMA QUE ADQUIRIÓ.-R.-

-CUANDO SE ENTERÓ DE LA FORMA QUE ADQUIRIERON.-R.-

-SI INTERVINO ALGUNA AUTORIDAD.-R.-

8.-A LA PREGUNTA DIRECTA MARCADO CON EL NUMERO ONCE: SE DESECHA TODA VEZ QUE LA RAZÓN DEL DICHO DEL TESTIFICANTE, SU APRECIACIÓN Y VALORACIÓN LE CORRESPONDE AL SUSCRITO JUZGADOR AL TIEMPO DE DICTAR SENTENCIA. ARTICULO 371 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

-COMO SABE DE LOS HECHO QUE NARRO EN SU DECLARACION.

-CUANDO SUPO DE LOS HECHOS QUE NARRO EN SU DECLARACIÓN.

-POR QUE SABE DE LOS HECHOS QUE NARRO.

Probanza que se valora de conformidad con el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

14. Incorporación del contrato de promesa de compraventa.

Mismo que se ordenó con cargo a la C. **********, mediante proveído de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022), a lo cual no dio cumplimiento; sin embargo, ante su negativa, se hizo efectivo el apercibimiento contenido en el ordinal 330, párrafo tercero del Código Adjetivo Civil y, derivado de ello se le tuvo por exacto el contrato de promesa de compraventa de fecha catorce (14) de octubre de dos mil once (2011).

Sin pasar desapercibido el recurso de revocación interpuesto por la actora principal, mismo que se resolvió de fundado pero inoperante, a razón de que se le tuvo reconociendo dicho contrato por no haber exhibido el mismo, aún cuando existía un escrito en el que manifestó no reconocerlo y por tanto no tenía el original; y siendo admitido dicho contrato en fecha dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022), sin que fuere objetado conforme a lo establecido en el artículo 333 del Código de la Ley del proceder Civil, por lo tanto, se reconoce por el solo hecho de no haber sido impugnado

dentro de los tres días a su legal admisión, siendo considerada documental privada, puesto que obran rúbricas en el mismo, así también, se recoge el reconocimiento del escrito inicial de demanda en el que se lee, que los demandados no continuaron con el pago total del costo del bien, lo cual presupone válida y racionalmente la existencia del denominado contrato de promesa de compraventa.

A la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a los dispositivos legales 398, 402 y 406 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

15. Presuncional Legal y Humana.

Las que se desahogaron por su propia y especial naturaleza y se valoran de conformidad con el artículo 411 del código en consulta.

Al efecto, la C. **********, al contestar la demanda reconvencional opuso las excepciones y defensas siguientes:

1.- Falta del acción y derecho.

2.- Falta de legitimación activa.

3.- Las excepciones que favorezcan a sus intereses, aun y cuando no se hayan precisado en la contestación que realiza.

Ofreciendo al efecto el siguiente material probatorio precisando se relacionan con con su demanda inicial, así como a la contestación a la reconvención:

1. Documental Pública.

Consistente en copia expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de compra venta que celebraron el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanización (ITAVU), representado por el Ingeniero Homero de la Garza Tamez, en calidad de vendedor y la C. **********, de fecha siete de junio de dos mil cinco, con folio CV39253, certificado ante el Notario Publico número 58, Lic. Luis Ernesto Lavín Montemayor, en ejercicio en esta Ciudad, en fecha quince de junio de dos mil cinco, respecto del bien inmueble en litigio.

2. Documental Pública.

Consistente en certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de la finca numero 120128, ubicada en el Municipio de Victoria, tipo de inmueble terreno urbano, lote 11, manzana 63, Colonia Mariano Matamoros, II Etapa, superficie 216.88 metros cuadrados, medidas y colindancias, Noreste 27.14 metros con lote 12; Sureste con 8.00 metros con calle Plan de Ayala, Suroeste 27.08 metros con lote 10; Noroeste 8.00 metros con privada uno, derechos que ampara: 100.00% de propiedad, Titular **********.

Medios de prueba a los cuales se les gradúa de valor probatorio de conformidad a los numerales 397 y 398 del Código Adjetivo Civil de Tamaulipas, con las que se acredita en su orden, la titularidad de la propiedad (en origen) para la enjuiciante principal.

3. Confesional por posiciones.

A cargo de el C.**********, misma que fue desahogada en fecha diecisiete (17) de agosto del dos mil veintidós (2022), al tenor siguiente:

> **1**.- QUE SE ENCUENTRA EN POSESION DE MANERA PRECARIA SIN DERECHO ALGUNO DEL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SUSCRITA UBICADO EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- NO, POR QUE TENEMOS UN CONTRATO DE COMPRAVENTA FIRMADO POR LAS PARTES.-
>
> **2**.- QUE SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SIN TITULO ALGUNO QUE AMPARE SU OCUPACION DEL BIUEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- NO, POR QUE TENEMOS FIRMADO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LOS DEMANDANTES.
>
> **3**.- QUE SE LE HA REQUERIDO EN DIVERSAS OCASIONES POR PARTE DE LA SUSCRITA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- R.- NO, ES LA PRIMERA VEZ QUE PROCEDE DE ESTA MANERA CON LA DEMANDA.

Probanza que se valora conforme a los artículos 392, 393 de la legislación procesal civil vigente en el Estado.

4. Declaración de parte.

A cargo del propio C.**********, misma que no fue desahogada por la ausencia de la absolvente, de ahí que resulte de imposible graduación probatoria.

5. Confesional por posiciones.

A cargo de la C. **********, la cual fue desahogada el dieciocho (18) de agosto del año dos mil veintidós, al tenor siguiente:

> **1**.- QUE SE ENCUENTRA EN POSESION DE MANERA PRECARIA SIN DERECHO ALGUNO DEL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SUSCRITA UBICADO EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- NO, POR QUE EXISTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA ELABORADO POR EL LICENCIADO SALVADOR, EL MISMO QUE HA SIDO RATIFICADO POR EL.
>
> 2.- QUE SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SIN TITULO ALGUNO QUE AMPARE SU OCUPACION DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- NO, LO MISMO POR QUE HAY UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.
>
> 3.- QUE SE LE HA REQUERIDO EN DIVERSAS OCASIONES POR PARTE DE LA SUSCRITA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD EN CALLE PLAN DE AYALA MANZANA 63, LOTE 11 EN LA COLONIA MARIANO MATAMOROS DOS, EN ESTA CIUDAD CAPITAL.- R.- NO, ES LA PRIMERA VEZ A TRAVES DE ESTA DEMANDA.

Prueba que se valora atento a lo mandatado por los ordinales 306, 309 y 393, último párrafo de la ley del proceder civil local.

6. Declaración de parte.

A cargo de la C. **********, misma que no fue desahogada por la ausencia de la absolvente y, por ende resulta de imposible graduación probatoria.

7. Testimonial.

A cargo de personas dignas de fe, señalada para el día ocho (8) de julio del año dos mil veintidós (2022), sin haberse desahogado ante la ausencia de testigos, motivo por el cual es que resulta de imposible graduación probatoria.

8. Instrumental de Actuaciones.

9. Presuncional Legal y Humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les otorga valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Una vez que fueran valorados los medios probatorios ofrecidos por la parte actora reconviniente, debe decirse que los mismos resultan suficientes para tener por acreditada la acción de usucapión respecto del bien inmueble materia del litigio.

En efecto, lo anterior es así, toda vez que en lo atinente al primero de los elementos para la procedencia de este tipo de acción (declaratoria de propiedad), consistente en la comprobación del justo título para poseer el bien a usucapir, ilustrando la causa generadora de la posesión; tal cuestión en el caso de la especie, resultó justificada; así se estima, toda vez que ello se acreditó con la celebración del contrato de promesa de compraventa entre las partes en litigio de fecha

catorce (14) de octubre de dos mil once (2011), del que si bien es cierto la C. **********, desconoció su contenido y firma al tiempo de absolver posiciones, lo cierto es que en modo alguno justificó el carácter apócrifo de la misma, siendo dicha negativa parte de su posicionamiento defensivo al tiempo de producir su contestación a la demanda reconvencional, de lo cual le surgía la carga de la prueba de que da noticia el ordinal 273, de la ley del proceder civil local, sin haberla acatado; amen de que, ni en sus escritos de desahogo de vista (réplica) con motivo de la contestación a la demanda efectuada por los CC.**********, cuanto en la contestación que lleva acabo frente a la demanda reconvencional entablada por éstos últimos, niega propiamente el contenido y firma del antecitado contrato; antes bien, lo impugna por tratarse de copia simple y de no haberse certificado las firmas de sus autores ante Notario Público, careciendo de autenticidad; a un mayor abundamiento, fuerza decir que basta la lectura cuidadosa (en su parte final) del elemento fáctico marcado con el número tres, del escrito inicial de demanda signado por la C. **********, para inferir diáfana y fácilmente, además de válida y racionalmente, la celebración con los demandados de un contrato de compraventa, cuando sostiene: “... *por lo que solicito a su Señoría en su momento se dicte la sentencia favorable a mis intereses, restituyéndome la*

totalidad del bien inmueble que ocupan los demandados que no continuaron con el pago total del costo del bien, y quienes han estado ocupándolo faltando a las cláusulas del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble."; confesión de la que además se trasluce la imputación a los CC.**********, por la falta de pago total de tal acto contractual; de ahí la indudable existencia (aunque informal) del contrato traslativo de dominio que los contendientes propalaron fecha (14) catorce de Octubre de (2011) dos mil once, siendo ésta su data cierta, no obstante que la demandante de origen alegó lo contrario, y en el cual funda su acción prescriptiva la C. **********, invocándolo como su justo título y causa generadora de la posesión, el cual se estima de suficiente para usucapir, aun en el supuesto de que estuviere incumplido en el precio del bien enajenado, pues ello en todo caso genera en la C. **********, la acción personal de rescisión o de cumplimiento forzoso – a su elección – en consonancia al numeral 1030, del código sustantivo civil vigente en la entidad; mas tal impago - de darse – no es, *perse,* óbice para la consumación del derecho de propiedad o usucapión demandado.

Afirmación concluyente al tema, que se mantiene en identidad jurídico-sustancial con los criterios jurisprudenciales emitidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia

de la Nación, con números de registro 162443 y 189280, cuyo rubro, texto y síntesis informa, respectivamente:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 162443 Instancia: Primera Sala
Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 61/2010 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 5 Tipo: Jurisprudencia **ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA**. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurran situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión,

deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado. Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar. Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 189280 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 40/2001 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001, página 320Tipo: Jurisprudencia **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO.** 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, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador 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 su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria.
Contradicción de tesis 12/2000. Entre las sustentadas por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer

Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 28 de marzo de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario:-Miguel Ángel Ramírez González.
Tesis de jurisprudencia 40/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro.

Ahora bien, huelga decir de manera enfática, que la asentada confesión: "... *por lo que solicito a su Señoría en su momento se dicte la sentencia favorable a mis intereses, restituyéndome la totalidad del bien inmueble que ocupan los demandados que no continuaron con el pago total del costo del bien, y quienes han estado ocupándolo faltando a las cláusulas del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble.*"; acarrea de igual manera el perfeccionamiento del documento de que se viene dando noticia (contrato informal de compra-venta), del cual derivan derechos y obligaciones asumidos en el mismo (bilateralidad y onerosidad) y además de que cada quien se obligó en los términos que así aparece quisieron hacerlo; citando en refuerzo de la motivación esgrimida el criterio subtitulado:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 188411 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 11 Tipo: Jurisprudencia **DOCUMENTOS PRIVADOS.**

PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de

dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

A lo anterior debe añadirse el sentido y alcance de la resolución recaída al recurso de revocación enderezado por la C. **********, en contra del auto de fecha treinta se septiembre de dos mil veintidós, la cual confirma la sanción procesal prevista en dicho proveido para la indicada accionante prístina, teniéndose por cierto y exacto el contenido del documento ahí abordado.

Una vez que quedó acreditada la causa generadora de la posesión en la forma anteriormente destacada, se estima suficiente para tener por satisfecho el diverso elemento relativo a que la posesión ha sido adquirida y disfrutada en concepto de propietario, puesto que los CC.********** y **********, siempre se ostentaron como dueños del bien inmueble a usucapir, conduciéndose con ese ánimus domini, al menos en a partir del día catorce de octubre de dos mil once, en que se celebró el mencionado contrato; y no podría ser de otra manera, si precisamente el pluricitado acto contractual, es de aquellos que por antonomasia (sin que sea el único, pues además existe la permuta y la donación, sin embargo, la compra-venta es el contrato tipo) transmite

dominio de la cosa, como así se sigue de lo preceptuado por el artículo 1582, del código civil vigente, visto en comunión con los dispositivos legales 1035 y 1259, de igual codificación.

En lo concerniente a que la posesión haya sido pacífica, conviene precisar que pacífica es aquella que no se ha adquirido por medio de la violencia, como lo establece el artículo 716 del Código Civil de Tamaulipas; si bien la posesión es un hecho, la norma jurídica no puede considerar apta para prescribir una posesión que haya iniciado por medio de la fuerza, en ese sentido se colige que la posesión de la actora reconvencional ha sido pacífica, así se considera, toda vez que en la causa generadora de la posesión, a saber, el contrato de compraventa, no se advierte que haya sido suscrito con violencia o por presión de alguno de los contratantes, de modo tal que ejercieron su libertad contractual y de contratar de una manera libre y apartados de la violencia.

En cuanto a que la posesión del inmueble haya sido de manera pública, conviene precisar que la publicidad a la que se refiere el artículo 729 del Código Civil del Estado, es aquella que se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos, como se desprende del numeral 718 de la citada legislación civil, lo que en el caso concretó así sucedió, toda

vez que la posesión que ha tenido la parte actora no ha sido clandestina u oculta, tan es así que se contrató el servicio de energía eléctrica y de agua, lo cual además fue corroborado por los atestes; amen de que la propia actora de origen, tanto en el epílogo de su hecho número tres, cuando dice: "... *por lo que solicito a su Señoría en su momento se dicte la sentencia favorable a mis intereses, restituyéndome la totalidad del bien inmueble que ocupan los demandados que no continuaron con el pago total del costo del bien, y quienes han estado ocupándolo faltando a las cláusulas del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble.*"; cuanto al formular sus posiciones (prueba confesional a cargo de los reconvinientes), reconoce la ocupación del inmueble por parte de los actores en reconvención, y a lo anterior debe sumase que en la prestación marcada con el el inciso b), de su demanda inicial, reclama la desocupación y entrega inmediata del bien, lo cual se traduce en que los interesados mantenían conocimiento de la posesión.

Finalmente la actora de que se viene dando noticia, basa su acción en el supuesto previsto en el artículo 730 fracción I del Código Civil del Estado, en el que se prevé que los bienes inmuebles se adquieren por prescripción positiva en un lapso de cinco años cuando se poseen de buena fe; lo cual se tiene

precisa y convenientemente colmado en el particular justiciable, con el contrato de compraventa que se ha venido destacando, cuya data de celebración lo es (14) ccatorce de Octubre de dos mil once, y del cual se infiere que en a partir de ese momento entraron a ejercer la posesión en la cosa, lo que no fue contravenido por la C. **********, y que además se corrobora con las posiciones que les formuló en la prueba confesional a cargo de sus compartes reconvinientes, en donde admite la posesión, atribuyéndole un carácter precario, que no es así, como también con lo dicho en la parte final del hecho tres de su demanda, antes transcrito; al margen del dicho de los testigos ya citados, quienes manifestaron que la posesión se ha realizado desde aproximadamente nueve (9) años de forma continua, a saber, desde el año mil once (2011) hasta la actualidad, conduciéndose durante todo ese lapso como dueños o dominadores de la cosa, siendo esto lo que válida y racionalmente puede colegirse de la ponderación integral al relato de los pluricitados testificantes, conforme al sistema de la libre apreciación de la prueba reconocido en el ordinal 409, del código instrumental civil en vigor; luego, en las relatadas condiciones, si se toma como inicio de la posesión de la C. ********** y su esposo el C.**********, la correspondiente al catorce (14) de octubre de dos mil once (2011), es indiscutible entonces que a la fecha en que fue

presentada la demanda reconvencional (once (11) de octubre de dos mil veintiuno), se había colmado en exceso la exigencia temporal que para la concreción o consumación de la prescripción positiva de buena fe (cinco años) para los bienes inmuebles, prevé la legislación loca; con lo que paralelamente también se acredita que la supradicha posesión fue continua como lo prevé el artículo 717 del código civil local, puesto que no ha sido interrumpida; la anterior afirmación se hace luego del análisis de las probanzas previamente valoradas.

Por tanto, se advierte por el Juez que éstas líneas suscribe que al momento de promover el presente juicio por los reconvinientes, el término prescriptivo ya se encontraba consumado, razón por la cual se tiene por satisfecho dicho requisito.

Orienta la anterior consideración, la tesis de la Novena Epoca, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro 193673:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 193673 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: I.5o.C.86 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Julio de 1999, página 892 Tipo: Aislada **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL**

TÍTULO DE PROPIEDAD. De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción". QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 750/99. José Carlos Méndez Solórzano. 20 de mayo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Sánchez. Secretario: José Manuel Quistián Espericueta.

Con base en este ejercicio argumentativo, y tal como ya se había adelantado, es de estimarse fundada la acción desdoblada por la C. **********, lo anterior queda supeditado a la calificación que se haga de las excepciones opuestas por la parte demandada principal.

Y así, tocante a la primera de ellas, la misma se impone infundada, toda vez que la accionante reconvencional acreditó los elementos de la acción, al haber justificado los atributos de la posesión, al mantenerla de forma pacífica, continua, pública y a título de dueña por más de cinco años, sin que se advierta otra cosa de las pruebas previamente valoradas, por ende es que tiene legitimación ad causam al ser posesionaria de buena fe.

En lo que concierne a la excepción segunda, la misma también resulta infundada, ya que contrario a lo aseverado por la demandada, la C. **********, tal y como quedó expresado en supralineas, cuenta con legitimación activa.

Robustece lo antes argumentado las tesis con números de registro 2008083, cuyo rubro, texto y síntesis informan:

> ***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008)****.Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de*

ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de

la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora. "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Viniendo a otro aspecto, atinente a la demanda reconvencional ejercida por el C.**********, respecto de la misma se declara que la vía elegida no es la correcta para el fin propuesto, toda vez que en el particular justiciable lo que se dedujo en el plano principal (demanda y contrademanda) fueron acciones reales, y la pretendida por el prenombrado **********, lo es de naturaleza personal, lo cual la vuelve incompatible con la primera; de ahí que se le deja a salvo su derecho para que la endereze de forma autónoma y como personal, o bien espere a ser demandado para hacer valer el

pago que refiere, como parte de su posicionamiento defensivo.

Quinto. Decisión En ese sentido y en atención a las consideraciones expuestas, el Juez de la voz reitera de manera enfática el carácter procedente y fundado de la acción de usucapión o prescripción positiva ejercida por ********** en contra de **********; lo que en contrasentido produce la improcedencia de la acción plenaria de posesión incoada por ********** en contra de los C.C.**********, ya que la comprobación de la acción de prescripción adquisitiva, produce como consecuencia que no se tenga por satisfecho el primero de los elementos constitutivos de la acción plenaria de posesión, -*Que sea propietario de la cosa que reclama*-, por ende al encontrarse probada la acción de usucapión, resulta inconducente examinar el resto de los elementos de la acción plenaria ejercida; y por lo que mira a la acción deducida a título de contraderecho por el C.**********, se deja a salvo su derecho para que la haga valer de forma autónoma y como acción personal, ya que es incompatible con las acciones reales desdobladas por los CC. ********** y **********, con los efectos que la misma produce; de ahí que se le deja a salvo su derecho para que la endereze de forma autónoma, como personal, o bien espere a ser demandado

para hacer valer el pago que refiere, como parte de su posicionamiento defensivo.

En esta tesitura y una vez que el presente fallo culminatorio cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, es que deberá girarse atento oficio al Director de la Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, a fin de que proceda a la cancelación del título de propiedad que ostenta **********, respecto de la finca número 120128, debidamente inscrito en la Sección I, número 3563, legajo 4072, de fecha 17 de Junio de 2005, de ésta ciudad; asimismo, se ordena se realice la inscripción catastral que ostenta el inmueble materia del controvertido y, mediante el fedatario de intención del actor, deberán de protocolizarse las constancias del presente fallo, mismas que servirán de título de propiedad a la C. **********, respecto al predio del asunto, quien como puede verse de las razones de la decisión aquí adoptada y ante la concurrencia de los supuestos normativos delineados en los artículos 730 fracción I y 736, del código civil vigente en la entidad, ante la consumación de la prescripción en su favor, es por demás inconcuso, y así se declara judicialmente, que ha adquirido la propiedad del bien inmueble ubicado en calle Plan de Ayala, Manzana 63, Lote 11, en la Colonia Mariano Matamoros dos, en esta Ciudad Capital, con una superficie total de 216.88

metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste con 27.14 metros con Lote 12; al Suroeste con 8.00 metros con calle Plan de Ayala, al Suroeste con 27.08 metros con Lote 10 y al Noroeste con 8.00 metros con calle Privada uno, del Municipio de Victoria, Tamaulipas; situación que a no dudarlo le confiere el poder jurídico de usarlo, disfrutarlo y disponer del mismo, en sujeción al artículo 743, del invocado cuerpo de leyes que guía nuestra consulta.

Por último, sólo cabría agregar que ante lo fundado de la acción de prescripción positiva, se deberá condenar al perdidoso, **********, al pago de gastos y costas judiciales en favor de los CC.********** y **********; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y fundado, se;

Resuelve:

Primero. Atento a las razones y motivos obsequiados en el considerando propositivo de esta sentencia decisoria, es afirmación concluyente para quien esto juzga, que **********, demostró los hechos constitutivos de la acción reconvencional de usucapión o prescripción positiva que ejerció en contra de **********, quien no probó las excepciones que opusiera contra tal acción.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción de usucapión o prescripción positiva, declarándose que **********, se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado ubicado en calle Plan de Ayala, Manzana 63, Lote 11, en la Colonia Mariano Matamoros dos, en esta Ciudad Capital, con una superficie total de 216.88 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias. Al Noreste con 27.14 metros con Lote 12, al Suroeste con 8.00 metros con calle Plan de Ayala, al Suroeste con 27.08 metros con Lote 10 y al Noroeste con 8.00 metros con calle Privada uno, así como de los derechos de construcción que de dicho bien se originen, con escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, Finca 120128, con datos de registro sección I, número 3563, legajo 4072, de fecha diecisiete de junio de dos mil cinco (2005), del Municipio de Victoria, Tamaulipas, al reunir los requisitos necesarios que la ley exige para usucapir; destacando que las excepciones opuestas por la C. **********, devinieron en infundadas.

Tercero. Se condena a la demandada **********, a la pérdida del derecho de propiedad que le asistía, respecto al bien identificado en el resolutivo que antecede, controlado como la Finca 120128 de Ciudad Victoria, en conformidad con el artículo 627, del Código Procesal Civil vigente en la entidad.

Cuarto. Expídase copia certificada de las constancias del presente litigio, en favor de la accionante reconvencional **********, a fin de que a través del fedatario de su intención, proceda a la protocolización de este fallo.

Quinto. En su oportunidad, esto es, tan pronto esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, gírese atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, a fin de que proceda a la cancelación del título de propiedad que ostenta **********, respecto de la finca número 1, debidamente inscrito en la Sección I, número 3563, legajo 4072, de fecha 17 de Junio de 2005; reconociendo en lo sucesivo como su propietaria o dueña a la C. **********; asimismo, se ordena se realice la inscripción catastral que ostenta el inmueble materia del controvertido, quien mediante el fedatario de intención del actor, deberá de protocolizar las constancias del presente fallo, mismas que le servirán de título de propiedad.

Sexto. En atención a lo zanjado en los puntos decisorios que anteceden, y al haber dejado de ser propietaria del inmueble descrito con antelación **********, resulta infundada e inatendible la acción plenaria de posesión que promoviera en contra de los CC.********** y **********.

Séptimo. Se condena al perdidoso, a saber, ********** a pagar a los C.C.********** y **********, los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, en el entendido de que tal condena será cuantificable vía incidental y en ejecución de sentencia.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGC/L'AMM/L'MAM. Exp.00666/2021

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

La Licenciada MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (225/2023) dictada el (MARTES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (57) 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 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.