

**Sentencia número 255/2019.**

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a **veintiocho** de **agosto** de dos mil diecinueve.

Visto para resolver el expediente **416/2019**, relativo al juicio sumario civil sobre rescisión de contrato, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y,

**Resultando**

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado \*\*\*\*\* , promoviendo juicio sumario civil sobre rescisión de contrato en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclamó las siguientes prestaciones:

*“a).- La rescisión del contrato de aparcería rural que celebró con mi causante la señora MARÍA DE LA LUZ GUTIÉRREZ PEREIRA, respecto al bien inmueble que describiré en los hechos de esta demanda.*

*b).- La desocupación y entrega material al suscrito del bien inmueble que describiere en los hechos de esta demanda en virtud de que soy el nuevo propietario legítimo dueño por el contrato de compraventa que celebré con la citada causante y su esposo, tal y como se prueba con la escritura pública anexa a esta demanda.*

*c).- El pago del 25% de la cosecha que ha dejado de pagar el demandado desde el primer año agrícola en el que el suscrito me convertí en propietario de inmueble hasta que se determine judicialmente la terminación del contrato que aparcería rural que firmó.*

*d).- El pago de daños y perjuicios que se me han causado por el incumplimiento total del contrato en mención y los que se me sigan generando hasta el día en que se decrete la rescisión del contrato de aparcería”*

*e).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine”.*

Para lo anterior, se basó en el relato de hechos contenidos en su escrito de demanda; hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios y acompañó con su ocurso los documentos que consideró conducentes.

**Segundo.-** Se tuvo por recibida la demanda presentada por la parte actora, admitiéndose la demanda a trámite, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a la parte demandada con las copias de la misma y de los documentos anexados debidamente sellados y rubricados, para que dentro del término de diez días posteriores a que fuera legalmente emplazada, contestara lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.-** En el acta respectiva, la actuario adscrita a este juzgado, hizo constar las diligencias que practicó para llamar a juicio a la parte demandada, en el domicilio señalado por la parte actora, en la que esencialmente manifestó que se cercioró de ser el domicilio correcto; por lo que procedió al emplazamiento, firmando en la acta respectiva los que quisieron hacerlo.

**Cuarto.-** Así, por escrito de contestación compareció \*\*\*\*\* para negar la procedencia de tales prestaciones, ello, conforme a lo siguiente:

*“a.- de su inciso A me niego rotundamente de dicho contrato de rescisión de contrato por los hechos que describiré más adelante dentro de dicha contestación.*

*b.- de su inciso B me niego rotundamente dicho desocupación y entrega de lo manifestado de dicho inciso ya que desconozco dicha escritura y que dicho actor sea legítimo dueño sobre dicho contrato de compraventa ya que la persona que manifiesta como dueña no me ha manifestado que haya vendido dichas tierras y cancelado dicho contrato de aparcería que tengo con la dueña original de la cual yo mismo tengo más de 61 años trabajando y habitando dichas tierras de la cual más adelante mostraré con documentación que anexaré.*

*c.- de su inciso C me niego rotundamente de dicho pago de la cual se me hace injusto como antes los manifesté desconozco a dicho actor ya que como reitero dicha dueña de la cual tengo dicho contrato jamás de los jamases me manifiesto que haya vendido dichas tierras.*

*d.- de su inciso D me niego rotundamente dicho pago y perjuicios del mismo porque jamás he tenido un contrato con el actor señalado en autos de la cual ni lo conozco”.*

Dio contestación a los hechos de la demanda, citó las disposiciones legales que estimó aplicables y concluyó con puntos petitorios; de lo que se dio vista al actor, quien la desahogó.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Quinto.-** Se aperturó el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas, en las que solo la demandada ofreció pruebas de su intención.

**Sexto.-** Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la que se dicta en los términos siguientes:

#### **Considerando.**

**Primero.-** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 173, 185 y 192, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; y, artículo 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** La vía sumaria en que se siguió este juicio, es la adecuada en términos del artículo 470, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que la demanda versa sobre la rescisión de un contrato de aparecería.

**Tercero.-** La legitimación activa en la causa de la parte actora, resulta de la causahabencia con el aparcerador original, en cuanto a la compra del bien dado en aparcería.

**Cuarto.-** Previo al análisis respecto de lo fundado o no de la acción ejercida; y, en su caso, de las excepciones contrapuestas, se considera necesario reseñar los hechos constitutivos de la acción; lo que se hace de la siguiente manera:

En la especie se trata de un juicio sumario civil sobre rescisión de un contrato de aparecería, por incumplimiento del mismo, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en donde el actor reclama como objeto principal del juicio la desocupación y entrega material del terreno rustico ubicado en el predio "El Quijano",

perteneciente a este municipio, con una superficie de terreno de 13-39-09-49 (trece hectáreas, treinta y nueve áreas, cero nueve centiáreas y cuarenta y nueve mil áreas), así como el pago del 25% de la cosecha que ha dejado de pagar el demandado desde el primer año agrícola en el que el actor se convirtió en propietario del referido bien, hasta que se determine judicialmente la terminación del contrato que aparcería rural que firmó.

Lo anterior, ya que básicamente expone que a dicho demandado se le concedió el término de un año para que desalojara y dejara de sembrar tales tierras sin que así lo hubiere realizado.

El demandado negó la procedencia de tales prestaciones, alegando, en síntesis, que el actor no es legítimo propietario del bien arrendado porque no han informado que se le hayan vendido tales tierras y cancelado el contrato de aparcería que tiene con la dueña original; señalando, que respecto a éste contrato no se especificó fecha para su culminación.

Ahora bien, se impone reseñar, que en el desahogo de vista respectivo el actor expresó, en esencia, que el demandado ha confesado haber firmado el contrato de aparcería base de su acción y que ha incumplido con el pago del porcentaje del 25% estipulado en la cláusula cuarta de dicho contrato.

**Quinto.-** Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por el actor, para lo cual, se advierte que éste ofreció a título de prueba, en lo que interesa, los siguientes documentos:

1).- Escritura pública número **trescientos cincuenta y cinco**, de fecha **doce de octubre de dos mil doce**, respecto del contrato de compraventa del protocolo a cargo del notario público **setenta y dos**, en ejercicio en **esta ciudad**, celebrado entre **\*\*\*\*\***, con el consentimiento de **\*\*\*\*\***, como vendedores, y **\*\*\*\*\***, como comprador, respecto del terreno rústico ubicado en el predio “El Quijano”, de este municipio, con una superficie de terreno de 13-39-04-49 (trece hectáreas, treinta y nueve áreas, cero nueve centiáreas y cuarenta y nueve mil áreas), con las siguientes



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

medias y colindancias: Al Norte, en 106.34 metros, con propiedad que es o fue de Rosalío Quezada; al Sur, en 123.83 metros, con propiedad de Martín Pereira y Gilda Rodríguez de Pereira (sucesión); al Oriente, en 1,171.06 metros, con propiedad que es o fue de Antonio Ramírez; y, al Oeste, en 1,156.84 metros, con propiedad actualmente de Juan Medrano González; propiedad anterior que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, **bajo los siguientes datos de registro:**

**Finca 87800, en la inscripción 2ª, de 12 de octubre de 2012, en esta ciudad.**

2).- Certificado informativo expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado, de fecha **catorce de noviembre de dos mil doce** respecto la finca número **87800**, que corresponde al bien inmueble detallado con antelación, de cuyo contenido se desprende que ante dicha institución **\*\*\*\*\*** aparece como propietario del predio en litigio.

3).- Manifiesto de propiedad emitido el doce de octubre de dos mil doce por la Dirección de Catastro de Matamoros, Tamaulipas, en donde se aprecia que al lote de terreno vendido a **\*\*\*\*\*** le correspondió la clave catastral número 22-19-0305.

4).- Acta pública número **mil trescientos siete**, de fecha **diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve**, a cargo del notario público número **trescientos veintidós**, en ejercicio en esta ciudad, sobre la interpelación realizada a **\*\*\*\*\*** para que dentro del término de dos meses contados a partir de tal diligencia desocupara el lote de terreno objeto de este juicio.

5).- Contrato privado de aparcería, de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco celebrado entre **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, respecto del lote de terreno rustico ubicado en el predio "El Quijano", de este municipio, con una superficie de terreno de 13-39-04-49 (trece hectáreas, treinta y nueve áreas, cero nueve centiáreas y cuarenta y nueve mil áreas), con las medias y colindancias descritas con antelación, cuyas firmas se encuentran ratificadas ante la fe del licenciado Mariano Manuel Lara González, notario público número ciento cincuenta y dos, en ejercicio

en esta ciudad; de cuyas cláusula cuarta se advierte que el aparcerero se obligó, al término de dicho contrato, a entregar el lote de terreno rústico motivo de la aparcería.

Documentos los anteriores que tienen valor probatorio pleno conforme a los artículos 324, 325, 397 y 398 del código procesal civil del Estado de Tamaulipas, sin que hubieren sido impugnados por el demandado y por ende en términos del artículo 333 de la ley procesal civil en alusión éstos se tienen por admitidos y surten efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

6).- Asimismo, obra en autos la confesional a cargo de **\*\*\*\*\***, respecto de las siguientes posiciones:

*“1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ESTA INCUMPLIENDO CON LA CLAUSULA NÚMERO CUATRO DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL FIRMADO EN FECHA VEINTISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995, ANTE LA FE DEL LICENCIADO MARIANO MANUEL LARA GONZÁLES NOTARIO PÚBLICO ADSCRITO A LA NOTARIA NÚMERO 152 CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.*

*CONTESTO.- Si, yo siempre le mande su partido a ellos, que nadamas era la palabra porque no había papel y así era el trato.*

*2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE LITIGIO UNA POSESIÓN DERIVADA EN VIRTUD DEL CONTRATO DE APARCERÍA QUE FIRMO EN FECHA 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995.*

*CONTESTO.- Si, yo tengo una carta de posesión.*

*3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE DESDE EL DÍA 12 DE OCTUBRE DEL AÑO 2012, SOY PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE QUE USTED DETENTA EN CALIDAD DE APARCERO UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO.*

*CONTESTO.- No.*

*4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED FUE INTERPELADO NOTARIALMENTE EN FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2017 PARA QUE DEJARA DE CULTIVAR LA PORCIÓN DE TIERRA DADO EN APARCERIA EN VIRTUD DE QUE INCUMPLIÓ CON LAS CLAUSULAS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, QUINTA, SEXTA, OCTAVA DE DICHO CONTRATO ANEXO A ESTA DEMANDA.*

*CONTESTO.- Si, si fue pero no me dijeron que la dejara de cultivar.*

*5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ESTA VIOLANDO LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL EN AGRAVIO DEL SUSCRITO.*

*CONTESTO.- Si, yo siempre les mandaba partidos a ellos, siempre les mande.*

*6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA ACTUADO CON DOLO Y MALA FE AL EMPRENDER ACCIONES LEGALES TENDIENTES A USUCAPIR EL BIEN INMUEBLE QUE SE LE DIO MEDIANTE CONTRATO DE APARCERIA RURAL DESDE EL DÍA 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995.*

*CONTESTO.- No.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED RECONOCE QUE LA SENTENCIA NÚMERO 302 DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 64/2015 DE FECHA 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2015 NO TIENE VALIDEZ LEGAL ALGUNA DADO QUE SU POSESIÓN MATERIAL DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO FUE DERIVADO DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL QUE USTED FIRMO EN PRESENCIA DEL LICENCIADO MARIANO MANUEL LARA GONZÁLEZ NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 152 CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.

CONTESTO.- *Si, si debe de tener validez de que es a favor mio.*

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED DEJO DE CUMPLIR CON LA CLAUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL DESDE EL AÑO AGRICOLA 2013 AL AÑO AGRICOLA 2019.

CONTESTO.- *Si, si les pague siempre.*

9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE ESTA OBLIGADO A ENTREGAR LAS TIERRAS AL SUSCRITO EN VIRTUD QUE HA INCUMPLIDO CON TODAS LAS CLAUSULAS QUE LO OBLIGAN DENTRO DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995.

CONTESTO.- *No.*

10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE A USTED SE LE CONCEDIO UN AÑO PARA DESOCUPAR EL TERRENO AGRICOLA UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO EN VIRTUD DE SU REITERADO INCUMPLIMIENTO A LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO DE APARCERIA QUE USTED FIRMO ANTE LA PRESENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 152 CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.

CONTESTO.- *No, yo no firme ningún papel con ningún notario.*

11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE EN SU PODER LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA FIRMADA POR EL SUSCRITO Y LOS SEÑORES MARIA DE LA LUZ GUTIERREZ GUTIERREZ DE PEREIRA Y EFREN FABIAN PEREIRA MEDRANO DE FECHA 12 DE OCTUBRE DEL AÑO 2012.

CONTESTO.- *No.*

12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RECIBIO DE MANOS DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 322 LICENCIADO ARTURO FRANCISCO HINOJOSA RODRIGUEZ, LA INTERPELACIÓN NOTARIAL MEDIANTE LA CUAL SE LE INFORMO QUE TENIA TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÍAS PARA DESOCUPAR LAS TIERRAS DADAS EN APARCERIA EN VIRTUD DEL INCUMPLIMIENTO REITERADO A LAS CLAUSULAS DE DICHO CONTRATO FIRMADO POR USTED Y MI CAUSANTE LA SEÑORA MARIA DE LA LUZ GUTIERREZ DE PEREIRA.

CONTESTO.- *No.*

13.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EN LAS EPOCAS DE COSECHA DE LOS AÑOS DEL 2013 AL 2017 SE LE REQUIRIO LA ENTREGA DEL 25% DEL PRODUCTO OBTENIDO EN LA PARCELA DADA EN APARCERIA.

CONTESTO.- *Si, si les di su partido.*

14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE CUANDO SE LE HACIA EL COBRO DEL PRODUCTO AGRICOLA DEL 25% UNICAMENTE PEDIA PRORROGA PARA SU PAGO.

CONTESTO.- *No.*

15.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ESTA OBLIGADO A REALIZAR EL PAGO DE TODO EL PRODUCTO AGRICOLA QUE DEJO DE DAR DEL AÑO AGRICOLA 2013 HASTA ESTE AÑO AGRICOLA 2019 EN UNA SOLA EXHIBICIÓN.

CONTESTO.- *No.*

La que tiene valor probatorio plena de conformidad con el artículo 311, fracción II, del código porcesal civil.

7).- Declaración judicial de parte a cargo de **\*\*\*\*\***, cuyo desahogo fue el siguiente:

*“1.- QUE DIGA EL DECLARANTE, PORQUE MANIFIESTA EN SU CONTESTACIÓN QUE IGNORA QUE EL SUSCRITO SOY DUEÑO DEL TERRENO RUSTICO UBICADO EN EL PREDIO EL QUIJANO PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO, CUYA SUPERFICIE ES DE 13-39-09-49 (TRECE HECTAREAS, TREINTA Y NUEVE AREAS, CERO NUEVE CENTIAREAS Y CUARENTA NUEVE MILI AREAS), cuyas medidas y colindancias son las siguientes:- AL NORTE.- En 106.34 (CIENTO SEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SR. ROSALIO QUEZADA; AL SUR.- En 123.83 (CIENTO VEINTITRES METROS, OCHENTA Y TRES CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. MARTIN PEREIRA Y GILDA RODRIGUEZ DE PEREIRA (SUCESION); AL ORIENTE.- En 1,171.06 (MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS, CERO SEIS CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SEÑOR ANTONIO RAMIREZ, Y AL PONIENTE.- En 1,156.84 ( MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS, OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD ACTUALMENTE DEL SEÑOR JUAN MEDRANO GONZALEZ.*

*CONTESTO.- Porque nunca fue conmigo a decirme que yo compre ahí o algo.*

*2.- QUE DIGA EL DECLARANTE, CUAL HA SIDO LA RAZÓN POR LA QUE SE DEJO DE PAGAR EL 25% DEL PRODUCTO DE LA COSECHA QUE LEVANTA CADA AÑO EL PREDIO DE MI PROPIEDAD QUE LE FUE DADO MEDIANTE CONTRATO DE PARCERIA.*

*CONTESTO.- Mientras que tuve la tierra estuve dando el partido.*

*3.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUÉ, AUN SABIENDO QUE USTED TIENE LA CALIDAD DE APARCERO RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL EJIDO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO, PROMOVIÓ DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA PARA ACREDITAR SU POSESIÓN DEL TERRENO QUE SE LE DIO MEDIANTE CONTRATO DE APARCERIA.*

*CONTESTO.- Porque tengo sesenta años de estar ahí.*

*4.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUÉ, AUN SABIENDO QUE FIRMO UN CONTRATO DE APARCERIA RURAL EL DÍA 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995 PRETENDE USUCAPIR EL TERRENO UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO.*

*CONTESTO.- Porque ellos me estuvieron pagando a mi como trabajador y luego dejaron de pagar y ellos me habían prometido tierra y al ultimo no me dieron nada.*

*5.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUÉ OMITIÓ MANIFESTALE AL JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD DENTRO DEL EXPEDIENTE NUMERO 64/2015 QUE USTED TENIA RESPECTO AL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTE MUNICIPIO UN CONTRATO DE APARCERIA RURAL QUE LE DABA LA POSESIÓN DERIVADA.*

*CONTESTO. - No, yo no dije nada, no me acuerdo de que.*

*6.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUE PRETENDE QUE SE LE OTORQUE VALOR PROBATORIO A LA SENTENCIA NÚMERO 302 DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 64/2015 DE FECHA 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2015, SI SU POSESIÓN RESPECTO AL TERRENO EN LITIGIO FUE DADO MEDIANTE LA FIRMA DEL CONTRATO DE APARCERIA RURAL EN FECHA 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1995 ANTE*

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 152 LICENCIADO MARIANO MANUEL LARA GONZALEZ.

CONTESTO.- Porque yo estoy en posesión desde hace sesenta años ahí.

7.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUÉ RAZON COMPARECIÓ ANTE NOTARIO PÚBLICO A PROTOCOLIZAR LA SENTENCIA NÚMERO 302 DE FECHA 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2015 DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 64/2015 EMITIDA POR EL JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD A SABIENDAS QUE NUNCA TUVO UNA POSESION PRECARIA RESPECTO AL INMUEBLE AQUI EN LITIGIO.

CONTESTO.- Yo siempre tuve la posesión, desde hace sesenta años.

7.- QUE DIGA EL DECLARANTE, PORQUÉ OMITIO MANIFESTAR EN SU DEMANDA SOBRE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA PARA ACREDITAR LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE AQUI EN LITIGIO EL NOMBRE Y LA DIRECCIÓN DEL SUSCRITO PROPIETARIO.

CONTESTO.- Yo de plano al dueño o dueña ni lo conozco, no se como estará eso.

9.- QUE DIGA EL DECLARA PORQUÉ RAZON ACTUO DE FORMA FURTIVA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 64/2015 RELATIVO A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA PARA ACREDITAR LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE, PROPIEDAD DEL SUSCRITO UBICADO EN EL PREDIO EL QUIJANO PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO, CUYA SUPERFICIE ES DE 13-39-09-49 (TRECE HECTAREAS, TREINTA Y NUEVE AREAS, CERO NUEVE CENTIAREAS Y CUARENTA NUEVE MILI AREAS), cuyas medidas y colindancias son las siguientes:- AL NORTE.- En 106.34 (CIENTO SEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SR. ROSALIO QUEZADA; AL SUR.- En 123.83 (CIENTO VEINTITRES METROS, OCHENTA Y TRES CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. MARTIN PEREIRA Y GILDA RODRIGUEZ DE PEREIRA (SUCESION); AL ORIENTE.- En 1,171.06 (MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS, CERO SEIS CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SEÑOR ANTONIO RAMIREZ, Y AL PONIENTE.- En 1,156.84 ( MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS, OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD ACTUALMENTE DEL SEÑOR JUAN MEDRANO GONZALEZ, SI CONOCIA MI DIRECCION Y NOMBRE.

CONTESTO.- Yo desconozco, yo no lo conocía.

10.- QUE DIGA EL DECLARANTE PORQUÉ EXHIBE TANTO LA SENTENCIA NÚMERO 302 DE FECHA 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2015 DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 64/2015 EMITIDA POR EL JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, COMO SU PROTOCOLIZACIÓN HECHA EL 06 DE FEBRERO DEL AÑO 2019 ANTE NOTARIO PÚBLICO, A SABIENDAS QUE AMBOS SON ILICITAS DADO QUE ESTAN SUSTENTADOS EN HECHOS FALSOS.

CONTESTO.- Ese contrato me lo hicieron con engaño ellos, porque según ellos me iban a dar la tierra que me habían prometido, me hicieron firmar un contrato.

La que tambien tiene valor probatorio de conformidad con el artículo 319 del código porcesal civil del Estado.

8).- Asimismo, obra en autos la prueba testimonial a cargo de Domingo González y Fernando González, desahoga de la siguiente manera:



DECLARACIÓN DE DOMINGO GONZÁLEZ.

A CONTINUACIÓN SE PROCEDE A INTERROGAR AL TESTIGO EN RELACIÓN A LAS PREGUNTAS DIRECTAS.

I.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Sí.

II.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DONDE VIVE ACTUALMENTE EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Sí, en la calle Puebla y tres del fraccionamiento Moderno.

III.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI EL SEÑOR \*\*\*\*\* TENGA COMO DE SU PROPIEDAD ALGÚN INMUEBLE FUERA DE ESTA CIUDAD.

Contestó: Sí, en el rancho Quijano.

IV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI \*\*\*\*\* SEA EL DUEÑO DEL PREDIO UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS SIGUIENTES 13-39-09-49 (TRECE HECTAREAS, TREINTA Y NUEVE AREAS, CERO NUEVE CENTIAREAS Y CUARENTA Y NUEVE MILI AREAS, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:- AL NORTE.- En 106.34 (CIENTO SEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SR. ROSALIO QUEZADA; AL SUR.- En 123.83 (CIENTO VEINTITRES METROS, OCHENTA Y TRES CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD DEL SEÑOR MARTIN PEREIRA Y GILDA RODRIGUEZ DE PEREIRA (SUCESION); AL ORIENTE.- En 1,171.06 (MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS, CERO SEIS CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SEÑOR ANTONIO RAMIREZ, Y AL PONIENTE.- En 1,156.84 (MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS, OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD ACTUALMENTE DEL SEÑOR JUAN MEDRANO GONZÁLEZ.

ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE SUGIERE LA RESPUESTA AL PRECISAR DETALLADAMENTE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

V.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DESDE QUE FECHA EL SEÑOR \*\*\*\*\* ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTA MUNICIPIO.

Contestó: Desde siete años atrás.

VI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE FISICAMENTE EL TERRENO DEL SEÑOR \*\*\*\*\* , Y EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE EXPLIQUE COMO SE PUEDE LLEGAR A EL.

Contestó: Sí, se va por la carreta a Victoria y voltea a la izquierda donde dice rancho Quijano y se sigue el camino hasta llegar al rancho y las propiedades que eran de mi padre y antes de mis abuelos están a la izquierda al final de la carretera.

VII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA QUIEN TIENE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE CUYO PROPIETARIO ES EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Que la siembra es \*\*\*\*\* desde que tenia acuerdo con mi tío Martín Pereida y los herederos de el, y Enrique tiene acuerdo con Luz Pereida que es la esposa del hijo de mi tío Martín Pereida, o sea es mi primo y la esposa de mi primo es la dueña e hizo acuerdo con Enrique, hace como unos trece o catorce años, que yo me acuerde ese fue el acuerdo que hicieron cuando Luz Pereida le vendió al señor Reyes y siguió rentando y sembrando la tierra.

VIII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Sí.

IX.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE RAZÓN CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Una ocasión vendió mi prima Luz Pereida la esposa de mi primo a recoger un partido para ella, que vive en California, lo que le tocaba de la cosecha de ese año hace como ocho o nueve años por ahí.

X.- QUE DIGA EL TESTIGO SI RECUERDA CUANDO FUE LA ÚLTIMA VEZ QUE VIO AL SEÑOR \*\*\*\*\*

ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE NO ESTA RELACIONADA CON LA LITIS.

XI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE TIPO DE RELACIÓN EXISTE ENTRE EL SEÑOR \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*

Contestó: De dueño e inquilino.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

XII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* SE CONOZCAN ENTRE SI.

Contestó: Si.

XIII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI RECUERDA DONDE HA VISTO JUNTOS A LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE NO ESTA RELACIONADA CON LA LITIS.

XIV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI PUEDE DESCRIBIR COMO ES FISICAMENTE EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Como yo lo recuerdo, un señor grandote ancho y le falla una pierna no se si es la derecha, creo que es la derecha.

XV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Se como llegar a su casa, es la segunda o tercera en el ranchito el Quijano, enfrente de la escuela.

XVI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA A QUE SE DEDICA EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: A conseguir quien le trabaje la tierra y supervisar la cosecha en las tierras de Luz Pereida y luego ahora de Reyes Castañon Duran.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Contesto: Me consta porque las tierras son originalmente compra de mi abuelo materno herencia a mi abuela Jila Rodríguez de Pereida y mi prima por matrimonio Luz Gutiérrez de Pereida y fue venta que yo vi a don Reyes Castañon Duran, por eso me consta, yo vi el traspaso y todo.

DECLARACIÓN DE FERNANDO GONZÁLEZ.

A CONTINUACIÓN SE PROCEDE A INTERROGAR AL TESTIGO EN RELACIÓN A LAS PREGUNTAS DIRECTAS.

I.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Si.

II.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DONDE VIVE ACTUALMENTE EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Si, aquí por la calle Puebla, aquí en Matamoros,

III.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI EL SEÑOR \*\*\*\*\* TENGA COMO DE SU PROPIEDAD ALGUN INMUEBLE FUERA DE ESTA CIUDAD.

Contestó: Si, en el rancho el Quijano.

IV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI \*\*\*\*\* SEA EL DUEÑO DEL PREDIO UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS SIGUIENTES 13-39-09-49 (TRECE HECTAREAS, TREINTA Y NUEVE AREAS, CERO NUEVE CENTIAREAS Y CUARENTA Y NUEVE MILI AREAS, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:- AL NORTE.- En 106.34 (CIENTO SEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SR. ROSALIO QUEZADA; AL SUR.- En 123.83 (CIENTO VEINTITRES METROS, OCHENTA Y TRES CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD DEL SEÑOR MARTIN PEREIRA Y GILDA RODRIGUEZ DE PEREIRA (SUCESION); AL ORIENTE.- En 1,171.06 (MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS, CERO SEIS CENTIMETROS), COLINDA CON PROPIEDAD QUE ES, O FUE DEL SEÑOR ANTONIO RAMIREZ, Y AL PONIENTE.- En 1,156.84 (MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS, OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD ACTUALMENTE DEL SEÑOR JUAN MEDRANO GONZÁLEZ.

ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE SUGIERE LA RESPUESTA AL PRECISAR DETALLADAMENTE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE,

V.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DESDE QUE FECHA EL SEÑOR \*\*\*\*\* ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL RANCHO EL QUIJANO DE ESTA MUNICIPIO.

Contestó: Desde el año 2012.

VI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE FISICAMENTE EL TERRENO DEL SEÑOR \*\*\*\*\* Y EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE EXPLIQUE COMO SE PUEDE LLEGAR A EL.

Contestó: Si, si lo conozco físicamente, por la carretera Victoria y luego hay un letrero que dice el Quijano, se mete y lo lleva al ranchito.

VII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA QUIEN TIENE LA POSESION MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE CUYO PROPIETARIO ES EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: El señor Enrique Galvan.

VIII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Lo he visto como dos veces, he platicado con el.

IX.- QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE RAZÓN CONOCE AL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: El señor Enrique lo fui a levantar al puente porque nos iba a dar el partido de la cosecha del año y el dinero me lo iba a dar para que yo se lo mandara a California a mis parientes.

X.- QUE DIGA EL TESTIGO SI RECUERDA CUANDO FUE LA ÚLTIMA VEZ QUE VIO AL SEÑOR \*\*\*\*\*

ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE NO ESTA RELACIONADA CON LA LITIS.

XI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE TIPO DE RELACIÓN EXISTE ENTRE EL SEÑOR \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*

Contestó: El señor José Reyes es dueño de la propiedad y el señor Enrique Galvan es el que la renta, es el que la trabaja.

XII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* SE CONOZCAN ENTRE SI.

Contestó: Bueno, pues no me consta, pero me imagino que si.

XIII.- QUE DIGA EL TESTIGO SI RECUERDA DONDE HA VISTO JUNTOS A LOS SEÑORES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*

ESTA PREGUNTA NO SE FORMULA, TODA VEZ QUE NO ESTA RELACIONADA CON LA LITIS.

XIV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI PUEDE DESCRIBIR COMO ES FISICAMENTE EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Era un señor que cuando yo lo conocí estaba alto, grueso y manqueaba de uno de los pies que parece que tiene enfermo.

XV.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: Si.

XVI.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA A QUE SE DEDICA EL SEÑOR \*\*\*\*\*

Contestó: A rentar la propiedad y buscar quien la trabaje.

QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Contesto: Porque conozco la propiedad, los detalles de la propiedad, porque eran de mis abuelos, y después pasaron a propiedad de mis padres, y después al señor Castañon.

Prueba que tiene valor probatorio conforme al artículo 409, fracción I, del código procesal civil.

9).- Inspección practicada por personal adscrito a este tribunal sobre el inmueble objeto del juicio, en cuya diligencia se determinó la ubicación y sus condiciones.

Medio probatorio que tiene valor pleno al tenor del artículo 407 de la ley procesal civil en alusión.

10).- La prueba instrumental de actuaciones consistente en todas las actuaciones del presente juicio.

A la que se le otorga valor probatorio al tenor de los dispositivos 386 y 411 del texto legal procesal civil en cita.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Quinto.-** Realizado el análisis del escrito de demanda y de las pruebas exhibidas por el actor, se arriba a la conclusión de que resulta fundada la acción ejercida.

Lo anterior así se considera, porque a través de la cláusula cuarta del contrato privado de aparcería, de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del lote de terreno rustico ubicado en el predio “El Quijano”, de esta ciudad, que es objeto de esta acción se advierte que éste último, como aparcerero se obligó, al término de dicho contrato, es decir, 31 de agosto de 1996 (de conformidad con la diversa cláusula segunda) a entregar el lote de terreno rústico motivo de la aparcería; sin que exista en autos prueba alguna que demuestre el debido cumplimiento por parte de la referida parte demandada, es decir, que éste último hubiera cumplido con su obligación de entregar el bien arrendado, como expresa y terminantemente se comprometió con la dueña original. Por lo tanto, en respecto de lo expresamente pactado por las partes, y dada la relación de causahabencia acreditada con el contrato respectivo entre la parte actora y la arrendadora originaria, en cuanto a la compraventa del bien dado en aparcería, deberá declararse fundada la acción ejercida en este juicio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y por ende deberá condenarse a éste a la desocupación y entrega a favor del primero del lote de terreno motivo de la aparcería.

Respecto del pago del veinticinco por ciento de la cosecha que afirma el actor ha dejado de pagar el demandado desde el primer año agrícola en el que aduce se convirtió en propietario y los daños y perjuicios reclamados; no ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de dichos conceptos, pues el accionante no acreditó en principio que el demandado hubiere obtenido cosecha alguna durante el periodo que refiere, ni tampoco se precisó en la demanda, cuáles fueron los monto del menoscabo o de la ganancia lícita que dejó de percibir, por concepto de daños y perjuicios, en términos del artículo 1163 del Código Civil.

En ese sentido, al no haber obtenido la parte actora la totalidad de las prestaciones reclamadas en este asunto, es decir, haber obtenido una

sentencia parcialmente favorable a sus intereses -o lo que es lo mismo, una sentencia parcialmente desfavorable a sus intereses-, ello ubica a dicha parte frente al principio de “compensación de costas” previsto por el artículo 130, párrafo segundo, del código procesal civil del Estado, que consiste en que corresponde a cada litigante cubrir sus propias costas cuando sean vencedores en parte; por lo tanto, deberá soportar las costas que hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

### **Resuelve.**

**Primero.-** Resultó fundada la acción ejercida en el presente juicio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.

**Segundo.-** Se condena al demandado a la desocupación y entrega a favor del actor del lote de terreno motivo de la aparcería, precisado en el considerando cuarto de esta resolución.

**Tercero.-** Se absuelve a la parte demandada del pago del veinticinco por ciento de la cosecha, daños y perjuicios reclamados.

**Cuarto.-** Conforme al sistema de compensación de costas corresponde al actor soportar las que hubiere erogado.

**Notifíquese personalmente y cúmplase.** Así lo resolvió y firma el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuó asistido de la Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da fe.

Juez

Lic. Gastón Ruiz Saldaña.

Secretaria de Acuerdos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Lic. Claudia Patricia Escobedo Jaime.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 416/2019.  
Conste.

**L'G/L'CPJ/L'JINV.**

*El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (255) dictada el (MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2019) por el JUEZ, constante de (15) 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 Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.