



----- SENTENCIA No. 29 (Veintinueve) -----

----- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a Treinta de Enero de dos mil Veinte.-----

----- V I S T O para resolver el Expediente 0482/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato Verbal de Promesa de Venta, promovido por la C. ***** , en contra de la C. ***** , y:-----

-----R E S U L T A N D O -----

----- PRIMERO. Mediante escrito presentado el trece de julio de dos mil diecisiete, compareció ante este órgano judicial la C. ***** , promoviendo juicio ordinario civil sobre Rescisión de Contrato Verbal de Promesa de Venta, en contra de la C. ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: A).- Que mediante declaración judicial se declara la rescisión del contrato verbal de promesa de compra venta de bien inmueble, por incumplimiento de pago el cual se acredita su existencia mediante sentencia de fecha 30 de agosto del 2016, emitida por el Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el estado de Tamaulipas, dentro del expediente numero ***** , celebrado entre la C. ***** , como la propietaria del inmueble y la C.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*****. Mismo que se encuentra
asentado ante el Registro Público de la Propiedad bajo
los siguientes datos:

*****. Lo que se acredita
con la escritura pública número ****, volumen *** de
fecha 30 de agosto del año 2007; B).-Como
consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega
material del bien inmueble materia del presente juicio a
la suscrita la C. *****; C).- El pago
de la cantidad de

*****,

por concepto de los pagos insolutos que se han venido
generando desde la fecha 29 de enero de 2014,
hasta el día 06 de julio de 2017, ya que la misma ha
incumplido a realizarlos, lo anterior conforme a lo que
establecí con la demandada que dichos pagos se
realizarían a través de descuentos vía nomina, los
cuales se llevan a cabo a través de descuentos que me
realizan quincenalmente, y que se vean reflejados en
mis estados de cuenta, así como los que se sigan
generando hasta la completa desocupación y entrega del
bien en mención, cantidad que será cuantificada en

ejecución de sentencia; D).- El pago correspondiente al goce y disfrute del bien inmueble objeto de controversia desde el día quince de mayo de 2011 en el que la C. ***** tomo posesión y hasta el día en que sea ejecutada la sentencia en el presente juicio; cantidad que sera cuantificada por un perito en la materia dentro del incidente de ejecución de sentencia; E).- El pago de gastos y costas que devengue el presente juicio hasta su total terminación. Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso, acompañando los documentos base de la acción. -----

----- SEGUNDO. Por auto de catorce de julio de dos mil diecisiete se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada para que en el término de diez días produjera contestación a la demanda, lo que se realizó mediante diligencias actuariales de veintitres de octubre de dos mil diecisiete. Por autos de ocho de noviembre del año en cita, se tuvo a la demandada **la C. ***** ***** *******, otorgando contestación a la demanda y oponiendo excepciones, dándose vista a la contraria por tres días, vista que aparece desahogada en sus términos; Así tambien se le tuvo oponiendo reconvencción en contra de la C. ***** ***** ***** y el DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL DEL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ESTADO DE TAMAULIPAS, de quien demanda las prestaciones siguientes; A).-La Declaración Judicial de que la suscrita ha adquirido y consumado a mi favor la propiedad por usucapión y prescripción positiva desde el día 15 de mayo de 2011, respecto del bien inmueble con construcción en el existente que a continuación describo y que aparece en el Registro Publico de la Propiedad en el Estado a nombre de la demandada C. ***** ***** *****.

El bien inmueble objeto de usucapión es el ubicado en *****

*****, con superficie de

*****.

Bien inmueble que esta inscrito en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. DEL MUNICIPIO DE CIUDAD, MADERO, TAMAULIPAS, a nombre de la demandada C. ***** ***** ***** , bajo los siguientes datos:

*****;

B).- Como consecuencia de haber operado la prescripción positiva a mi favor, la inscripción ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO TAMAULIPAS de la sentencia de usucapión correspondiente, una vez protocolizada ante

Notario Publico. C).-El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio. Con base en los hechos y consideraciones de derecho que invoca. Emplazándose a los reconvenidos por cuanto hace a la demandada *****
***** mediante comparecencia personal de nueve de enero de dos mil dieciocho, y mediante diligencia actuarial de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho al DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, a quien por auto de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho se declaro la rebeldia en que incurrio al dejar de contestar la demanda instaurada en su contra, y toda vez que la ***** compareció en fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho a contestar la demanda reconvenicional la que se reservo por auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho por los motivos expuestos en el mismo, por lo que por auto de fecha veinte de agosto y seis de diciembre de dos mil dieciocho se proveyó la contestación de demanda reconvenicional interpuesta en su contra, así como oponiendo excepciones y defensas, con vista a la contraria. Por auto de ocho de marzo de dos mil dieciocho se entablo la litis y se abrió el juicio a prueba por el término de ley, para que una vez concluido éste así como el destinado para alegar, por auto de trece de Julio del año



citado, se citó a las partes a oír sentencia. Por auto de veinte de agosto de dos mil dieciocho, VISTO de nueva cuenta el expediente y analizados que fueron los autos y de conformidad con lo dispuesto por el 241 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se deja sin efecto la citación de la sentencia en virtud a fin de llevarse a cabo el llamamiento a juicio de la persona moral

*****; lo que se cumplimiento con la diligencia actuarial de fecha quince de enero de dos mil diecinueve y por auto de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve se le tuvo compareciendo a juicio por conducto de su apoderada legal interponiendo Incidente de Incompetencia por declinatoria la que se admitio con suspensión del procedimiento, resuelta por este Juzgado en fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve en sentido procedente, revocandose su procedencia por ejecutoria de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve dictada por la Secretaria de Acuerdos de la Primera Sala Unitaria Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, al determinar que este Juzgado es competente para conocer del presente juicio. Por lo que un a vez notificada la llegada de los autos a las partes del presente juicio,

por auto de nueve de enero del presente año, se citó a las partes a oír sentencia.

Y,-----

----- C O N S I D E R A N D O.-----

----- PRIMERO. Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Civil, 172, 173, 182, 184 fracción I, 185, 192 Fracción II, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil, 1, 2, 3 Fracción II Inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II y 47 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

----- SEGUNDO. La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, como lo establece el artículo 462 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que reza: “se ventilarán en Juicio Ordinario aquéllas cuestiones para las que la ley determine de manera expresa esta vía”, como en el caso a estudio acontece, en relación con el ordinal 626 del Código en cita.-----

----- TERCERO. En el presente asunto **la C. *******, demanda en la vía ordinaria civil en contra de **la C. *******, las prestaciones precisadas en el resultando primero de esta



sentencia sustentándose en los hechos de la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en principio de economía procesal.-----

----- Por su parte la demandada **la C. *******, al contestar la demanda se opone a las prestaciones reclamadas en términos de su ocurso de contestación de ocho de noviembre de dos mil diecisiete, con fundamento en los hechos que expone, los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. Oponiendo las excepciones que refiere y que se estudiaran en su momento, en base a los argumentos en que se fundan. Así mismo la demandada **la C. *******, demanda en vía de reconvención a **los CC. ***** y el DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, las prestaciones precisadas en el resultando Segundo de esta sentencia sustentándose en los hechos que argumenta los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en principio de economía procesal.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

RODRIGUEZ en caracter de deudora, y respecto del bien inmueble identificado como ubicado en CALLE SIMÓN BOLÍVAR NUMERO 2310, CASA 4, ESQUINA CON SOTO LA MARINA DE LA COLONIA TAMAULIPAS EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CON CÓDIGO POSTAL 89060, con una superficie de (69.00) sesenta y nueve metros cuadrados, de construcción; y (64.87) sesenta y cuatro metros ochenta y siete decímetros cuadrados de terreno, con las colindancias y dimensiones siguientes: AL NORTE, en (7.86) siete metros ochenta y seis centímetros con área común (servidumbre de paso); AL SUR, en (7.57) siete metros con cincuenta y siete centímetros con propiedad privada; AL ESTE, en (8.52) ocho metros con cincuenta y dos centímetros con área privativa de la casa tres; y AL OESTE, en (8.30) ocho metros con treinta centímetros, con propiedad privada; ARRIBA, con la loza de azotea de la misma habitación; ABAJO, con cimentación propia. Esta casa es de dos niveles y consta de la planta baja de sala, comedor, cocina, medio baño, area para cochera y patio de servicio, y noventa y tres por ciento indiviso de las áreas comunes; SERVIDUMBRE DE PASO, con una superficie de (46.80) cuarenta y seis metros, ochenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en (15.54) quince metros con

L'ROC / L'SVS / LHG

cincuenta y cuatro centímetros, con área privativa de las casas uno y dos; AL SUR, en (15.36) quince metros con treinta y seis centímetros, con área privativa de las casas uno y dos; AL ESTE, en (3.60) tres metros, sesenta centímetros, con calle Simón Bolívar; y AL OESTE, en (2.56) dos metros con cincuenta y seis centímetros con propiedad privada. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los siguientes datos: SECCION I, NUMERO 569, LEGAJO 6-102 DE FECHA 22 DE ENERO DE 2008 DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS; y con esta probanza se acredita la propiedad de dicho bien a nombre de la hoy actora en el juicio principal. Copias certificadas del expediente ***** relativo a los medios preparatorios a juicio ordinario civil promovido por ***** a cargo de la C. ***** ***** ***** radicado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil de este Distrito Judicial, con la que se acredita la sentencia número 174 emitida en fecha treinta de agosto de dos mil dieciséis que declara procedente los medios preparatorios a juicio ordinario civil y se tiene por acreditada la celebración de manera verbal de un contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en CALLE SIMÓN BOLÍVAR NUMERO 2310, CASA 4 ESQUINA CON SOTO LA MARINA DE LA COLONIA TAMAULIPAS EN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

TAMPICO, TAMAULIPAS, CON CÓDIGO POSTAL 89060, propiedad de la C. MA. DEL ROSARIO SOSA RODRIGUEZ; Probanzas que se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **TESTIMONIAL**, la que se desahogo en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho y estuvo a cargo de los CC. ORALIA OROPEZA ZAZUETA Y GUADALUPE MATILDE UGALDE PERALTA, probanza que no se le otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 288, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que no prueba los efectos para el cual fue ofrecida como lo es el incumplimiento de la C. ***** **, asi como lo manifestado por la actora en la demanda inicial en el hecho señalado con el numero dos.- **CONFESIONAL** a cargo de ***** **, la que se llevo a cabo su desahogo en fecha veintiuno de mayo del dos mil dieciocho, probanza que no se llevo a cabo en virtud de no haber sido contestados en sentido afirmativo los hechos contenidos en las posiciones formuladas, lo anterior de conformidad con los artículos 306 y 392 del Código procesal civil.- **DECLARACION DE PARTE**, a cargo de BEATRIZ ADRIANA ROCHA REYES, probanza que no se llevo a cabo ante la incomparecencia de la

L'ROC / L'SVS / LHG

declarante en la fecha y hora programada para su desahogo.- **INFORME,** a cargo del

****, probanza que se tuvo por desahogada mediante el oficio numero ***** de fecha 04 de mayo de 2018 y con el que se acredita que el crédito número ***** otorgado por el ***** a favor de la C. ***** *****, aun se encuentra pendiente de liquidar, y cuyos descuentos son aplicados con cargo a la hoy actora principal; probanza que se otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 98, 383 y 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

INSPECCION JUDICIAL, probanza que se llevo a cabo su desahogo en fecha cuatro de mayo de dos mil dieciocho, en el bien inmueble ubicado en CALLE

*****, y

con la que se acredita la ubicación y existencia física y material del mismo, así también se acreditó que cuenta con los servicios básicos como lo son luz y agua, y se otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Las que se tienen



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por desahogadas por su propia y especial naturaleza.-----

---- Por su parte la demandada **la C.**

*****, ofreció las siguientes pruebas de

su intención: **TESTIMONIAL**, la que se desahogo en fecha

nueve de mayo de dos mil dieciocho y estuvo a cargo

de las testigos

*****, probanza que no se le otorga valor probatorio de

conformidad con los articulos 392 y 406 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez

que por cuanto hace al primer testigo se advierte la

parcialidad con la que se conduce en favor de su

presentante lo que queda de manifiesto en las

preguntas de idoneidad en especial a la respuesta a la

pregunta numero diez, lo anterior aunado a que

desconoce los hechos lo que se advierte en la pregunta

de idoneidad numero nueve en relación con la dieciséis,

asimismo ambos testigos entran en contradicción en las

respuestas a las preguntas de idoneidad en relación con

las preguntas directas y repreguntas, de lo que se

deriva que no les constan los hechos sobre los que

comparecen a rendir su testimonio, si no mas bien

que tienen conocimiento de los hechos sobre los que se

les cuestionan por el dicho de su presentante.

L'ROC / L'SVS / LHG

CONFESIONAL EXPRESA, consistente en la aceptación expresa que hace la parte actora en la prestación señalada con el inciso D), al manifestar que la parte demandada se encuentra en posesión física y material del inmueble en litigio desde el 15 de mayo de 2011, probanza que se otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **DOCUMENTAL PRIVADA**, que hace consistir en contrato de compraventa celebrado en fecha 15 de mayo de 2011 celebrado entre la C.***** y la C. ***** , probanza que no se le otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que de autos no se advierte la existencia de dicha documental. **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en testimonio de la escritura pública número ****, volumen **, de fecha 30 de agosto de 2007, ante la fé del Lic. Rubén Solís Villalobos, con la que se acredita que la propietaria del bien inmueble en litigio es la C. ***** . Probanza que se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, las que se desahogan por su propia y especial



naturaleza.- **CONFESIONAL**, a cargo de *****
probanza que se desahogo en fecha once de julio de
dos mil dieciocho y se le **otorga parcial valor
probatorio** de conformidad con los articulos 306, 309 y
392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el
Estado, para tener por acreditado la celebración del
contrato verbal de compraventa respecto del bien
inmueble ubicado en CALLE

con una superficie de construcción de

entrando a poseer el bien inmueble en fecha 15 de
mayo de 2011, **sin embargo y solo al entrar en
posesión del mismo lo realizo de buena fe, de forma
publica, pacifica**, ya que **cumplo con el acuerdo de
voluntades solo hasta el 31 de enero del 2014.**

DECLARACION DE PARTE a cargo de *****
probanza que se tiene por desierta, toda vez que no
compareció el oferente de la prueba a formular el
interrogatorio en forma verbal a la declarante.-----

----- QUINTO. Corresponde analizar de oficio los
presupuestos procesales del ejercicio de la acción
ejercitada, previo al análisis de los elementos de la acción

reivindicatoria.- Así tenemos que la legitimación activa de la parte actora, se encuentra acreditada con la copias certificadas de la escritura de propiedad que obra en autos del expediente principal, las cuales tienen valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles, para acreditar los hechos que de ella se derivan. La legitimación pasiva de la demandada también se encuentra acreditada, en virtud de que la acción se ejercita en su contra, como poseedor del lote del terreno que reclama la parte actora y demandada Reconvencional.-----

----- SEXTO. En el presente caso, la C. ***** *****, demanda en contra de la C. ***** *****, como acción principal, Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Compraventa con fundamento en la fracción I del artículo 1331 del código civil en el Estado, que establece: “ *La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato;...*”; en tanto que la demandada Reconviene la prescripción Positiva o usucapión en términos de lo dispuesto por el artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el



Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad. **Precisado lo anterior, por cuestión de orden, se analizará en primer término la acción reconvencional de prescripción positiva o Usucapión, ya que en el supuesto de que se declare procedente haria innecesario estudiar la acción rescisoria** del inmueble en litigio, pues la usucapir tiene por objeto obtener sentencia en la cual se declare propietario al actor reconvencional, en cuya hipótesis desaparece el derecho de la propiedad del vendedor dentro de la acción rescisoria del contrato de promesa de venta intentada por el actor principal.-----

----- Así tenemos que la reconveniente **la C. *******, demanda la prescripción positiva de Usucapión del inmueble propiedad de la C. ***** , basando su acción en el hecho de que ha operado la prescripción positiva, toda vez que desde el 15 de mayo del 2011 se encuentra poseyendo el bien inmueble motivo del presente juicio y ubicado en CALLE

, con una superficie de construcción de ***

propiedad de la C. ***** . En consecuencia la acción ejercitada por la actora reconvencional, debe analizarse conforme a lo dispuesto por los artículos 721, 729 y 730 del Código Civil, que a la letra dicen: **Artículo 721.-** La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y con las condiciones establecidas por la Ley. **Artículo 729.-** La posesión necesaria para usucapir debe ser: 1.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario.- **II.- Pacífica; III.- Continua;** IV.- Pública. **Artículo 730.-** Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: **I.- En cinco años, cuando se poseen de buena fe;** II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe. **Art. 694.- Es poseedor de buena fe.- I. El que entra en posesión en virtud de un justo título;** y, II.- El que ignora los vicios de su título: III.- El que ignora que su título es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo. **Artículo 695.- Se llama justo título: I.- El que es bastante para transferir el dominio o en su caso, el derecho real correspondiente.** II.- El que con fundamento legal, y no de hecho, se cree bastante para transferir el dominio o, en su caso, el derecho real de que se trate. **De ahí que, para**



la procedencia de la Usucapión es necesario que se **acrediten los siguientes elementos:** a).- Que el bien objeto de la posesión se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad a nombre del demandado; b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirido de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública. C).- Acreditar la causa de la posesión, es decir, la existencia de la causa generadora de la posesión, el título traslativo de dominio por el cual se adquirió la posesión, aún en el supuesto de que dicho título sea insuficiente.-De ahí que la falta de prueba de uno de los elementos, hace Improcedente la acción de Prescripción positiva.-----

----- Asi en el presente caso el **segundo elemento, b).- Que el inmueble que posee el demandado haya sido adquirida de buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública;** No se encuentra acreditada en autos ya que no se demostró la causa generadora de la posesión, mediante un título traslativo de dominio, aún en el supuesto de que dicho título tenga vicios, pues de las pruebas aportadas por el actor reconvencional consistentes en las documentales que exhibe resultan ineficaces para acreditar tal evento, específicamente, toda vez que en las mismas se advierte que si bien el actor reconvencional entro a

poseer el bien inmueble de manera **buena fe, en calidad de propietario, en forma pacífica, continua y pública**, sin embargo también se advierte que apartir del año 2014 dicha posesión ya no fue de manera pacífica lo que se advierte con los diversos juicios sobre el bien inmueble materia del presente litigio, que se han promovido tanto por la actora reconvencional como por la demandada reconvencional y con motivo del incumplimiento del contrato de promesa de venta.-----

----- Al respecto, resulta aplicable la jurisprudencia siguiente: *Novena Época. Registro: 188142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Diciembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: II. 3o. C. J/2. Página: 1581.- **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, **pacífica**, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. **Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión***

genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.-----

---- Por lo tanto y en razón de que no se acreditó que el actor haya adquirido la posesión del inmueble en calidad de propietario, es irrelevante la afirmación que hace en el sentido de que desde 15 de mayo del 2011 entro a poseer el inmueble en litigio, porque la falta de prueba de uno de los elementos, hace Improcedente la acción de Prescripción positiva, toda vez que si bien esta en posesión de un predio, ya que los datos de lote y de domicilio que identifican dicho inmueble coinciden con el que reclama como de su propiedad el actor original; Sin embargo con la prueba **CONFESIONAL**, a cargo de *****

*****, probanza que se le **otorgo parcial valor probatorio** si bien se acredito la celebración del contrato verbal de compraventa celebrado entre las partes del presente juicio sobre el bien inmueble en comento, tambien se acredita que **solo al entrar en posesión del mismo** la actora reconvenzional **lo realizo de buena fe, de forma publica, pacifica**, ya que **cumplio con el acuerdo de voluntades solo hasta el 31 de enero del 2014, hecho que se adminicula con**

L'ROC / L'SVS / LHG

la prueba documental referente a los medios preparatorios a juicio ordinario civil en el expediente *****, por lo tanto no se reúnen las condiciones necesarias para usucapir, asimismo con los diversos juicios promovidos por ambas partes sobre el bien inmueble en litigio se ve interrumpido el plazo señalado por el artículo 730 fracción I del Código civil, que señala como término el de cinco años para usucapir, cuando es de buena fe.-----

--- En consecuencia, y sin que sea necesario analizar las excepciones opuestas por la demandada reconvenida la C. *****, pues el resultado seguiría siendo el mismo, por lo anterior se declara improcedente la acción de prescripción positiva y se absuelve a la actora reconvenida de las prestaciones que se le reclaman.-----

--- Tiene aplicación la diversa Jurisprudencia 30 , sostenida por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, página: 385, bajo el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en

ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico),_como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, **pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron.** De esta manera, **es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en**



concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.” USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA) Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario judicial de la federación. Tomo XIV, Julio de 1994. Página 855. PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DETENTACION, NO GENERA PRESUNCIÓN DE POSEER EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989. Página 566.-----

----- Precisado lo anterior, se procede al análisis de la **acción rescisoria del de Contrato Verbal de Promesa de Venta** intentada por la C. ***** , en contra de la C. ***** , respecto del bien inmueble ubicado en CALLE

***** , con una superficie de

*****o, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo los siguientes datos:*****

***** , propiedad de la actora, el cual se encuentra en posesión de la demandada en virtud del contrato de promesa de venta; lo que se acredita con lo narrado en la demanda inicial y contestación de demanda, así como con las documentales consistentes en copia certificada del segundo testimonio de la escritura pública número ****, volumen ***, de fecha 30 de agosto de 2007, ante la fé del Lic. Rubén Solís Villalobos, con la que se acredita la propiedad que posee la hoy actora sobre dicho bien inmueble el contrato de compraventa y contrato de apertura, respecto del bien inmueble ya identificado; así como con las copias certificadas del expediente ***** relativo a los medios preparatorios a juicio ordinario civil promovido por ***** a cargo de la C. ***** ***** radicado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil de este Distrito Judicial, con la que se acredita mediante resolución número 174 emitida en fecha treinta de agosto de dos mil dieciséis la procedencia de los medios preparatorios a juicio ordinario



civil y derivado de ello la celebración de manera verbal
de un contrato verbal de promesa de venta respecto
del bien inmueble ubicado en CALLE

propiedad de la C. ***** , y
celebrado entre las partes del presente juicio.-----

--- De lo anterior se desprende que la hoy actora
adquirio una vivienda bajo un credito hipotecario, par la
adquisición de una vivienda, que traspaso a la hoy
demandada, **atraves de un contrato verbal de promesa
de venta**, quedando acreditada su celebración con los
medios preparatorios a juicio radicados bajo el numero
***** en el Juzgado Segundo Civil de este Distrito
Judicial, asi tambien con lo narrado por actora en su
demanda inicial y parte demandada en su contestación
de demanda, se acredito que **en base a dicho
acuerdo de voluntades la parte demandada entro en
posesión de dicho bien inmueble**, hecho que es
aceptado por la actora, ahora bien y en virtud del
incumplimiento del mismo, la C.
***** reclama como prestación
principal de la hoy demandada la rescisión de dicho
contrato y la desocupación y entrega material del
multicitado bien inmueble, lo anterior virtud de haber

incumplido al mismo la hoy demandada, y que como causal del mismo la hace consistir en la falta de pago de la cantidad que refiere en el inciso C) de la demanda inicial, sin que exista prueba alguna en autos que acredite las condiciones en las cuales se realizaria el pago de las cantidades pactadas en dicho contrato verbal, ni las condiciones en las cuales se llevaria a cabo su cumplimiento o formalización, para de ahí determinar si la parte demandada incumplio con el mismo y en su caso declarar la rescisión del mismo, ya que si bien la actora señala que en el acuerdo de voluntades se pacto **la realización de un pago parcial** por la cantidad de \$***** , y posterior a ello la realización de pagos quincenales a la hoy actora de acuerdo a los descuentos vía nómina, los cuales se llevan a cabo mediante descuentos que se realizan quincenalmente a la actora, manifestaciones que no se tuvieron plenamente acreditadas en la forma señalada por la promovente, toda vez que unicamente se acredito y se tuvo por consentida por ambas partes la realización del pago de la cantidad de \$***** , ahora bien el artículo 1331 en su fracción primera del Código Civil vigente en el Estado señala que la rescisión de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

un contrato procederá por incumplimiento del mismo, así en el presente caso la actora demanda la rescisión de un contrato verbal de promesa de venta, ahora bien una PROMESA CONTRACTUAL solo origina obligaciones de hacer, consistentes en celebrar una COMPRAVENTA PROMETIDA, en la que las partes expresan su consentimiento EXCLUSIVAMENTE obligándose a concertar en el futuro un contrato definitivo, por lo que el único derecho que tiene la demandada es exigir que en el plazo convenido se le venda el bien inmueble y en el caso de la actora vender el bien inmueble, debiendo cumplir ambas partes con lo acordado hasta el momento de que se formalice debidamente la compraventa; y en el contrato de compraventa las partes expresan su consentimiento, obligándose a ejecutar determinadas prestaciones de dar, consistentes en la transmisión de dominio de la cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero, y en ese caso el comprador adquiere la propiedad de la cosa vendida aun y cuando la cosa no se le hubiere entregado, ni se hubiere pagado el precio convenido, asimismo la parte actora basa su acción en un contrato verbal de promesa de venta el cual quedo perfeccionado con los medios preparatorios a juicio radicados bajo el numero ***** en el Juzgado

L'ROC / L'SVS / LHG

Segundo Civil de este Distrito Judicial, documento en el cual hace descansar su acción, por lo tanto las consecuencias del incumplimiento de dicho contrato es exigir a la parte incumplida una de las dos cosas es decir, que se resuelva el contrato o que se ordene el cumplimiento del contrato, ahora bien en el presente caso se tiene por acreditado el pago de una cantidad determinada de dinero, sin que se haya acreditado cual fue el precio que se pacto por la compraventa del bien inmueble, para asi determinar si hubo o no incumplimiento por parte de la demandada, por lo que no se tienen por acreditado el incumplimiento del contrato de promesa de venta para la procedencia de la presente acción, conforme a lo señalado por el articulo 1331 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.-----

---- La parte demandada hizo valer las siguientes excepciones: FALTA DE ACCION Y DE DERECHO DE LA ACTORA PARA DEMANDAR A LA C. *****
***** PARA RECLAMAR EL SUPUESTO CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DEL INMUEBLE QUE REFIERE; Excepción procedente, conforme a lo señalado por los articulos 1579 y 1580 del Código Civil vigente, toda vez que en el presente caso solo se probó la existencia de un contrato verbal de



promesa de venta celebrado entre las partes si que se estableciera la forma y condiciones de llevar a cabo el contrato definitivo para si determinar si alguna de las partes incumplio con el mismo bajo las causas que pretende hacer valer la actora. IMPROCEDENCIA DE LA ACCION RESCISORIA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCION POR INEXISTENCIA DE LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR; Excepción improcedente, por las consideraciones señaladas en la excepción que antecede. OSCURIDAD DE LA DEMANDA, excepción improcedente toda vez que los antecedentes para el ejercicio de la presente acción quedo acreditado debidamente con las pruebas documentales debidamente valoradas, sin conceder que ambas pruebas favorecen plenamente al resultado final de la presente sentencia.-----

----- En las relatadas condiciones, se declara improcedente la acción rescisoria del contrato verbal de promesa de venta promovido por la C. ***** *****, en contra de la C. *****, a quien se absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se le demandan en el presente juicio.-----

----- No se CONDENA a ninguna de las partes al pago de los gastos y costas erogados, conforme al numeral 129 del

Código Adjetivo Civil vigente.----- ----- Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los numerales 105, 109, 112, 113 y 115 del Ordenamiento Legal en consulta, es de resolverse y se:-----

-----**R E S U E L V E.**-----

----- **PRIMERO.** No ha procedido la acción de prescripción positiva promovida en vía reconvenional por **la C. *******, **en contra de la C. *******; por lo que se absuelve a la demandada reconvenional de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.-----

----- **SEGUNDO.** No ha procedido la acción rescisoria sobre contrato verbal de promesa de venta promovida por *********, **en contra de la C. *******, a quien se absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se le demandan en el presente juicio.-----

----- **TERCERO.** No se **CONDENA** a ninguna de las partes al pago de los gastos y costas erogados, conforme al numeral 129 del Código Adjetivo Civil vigente.-----

----- **CUARTO.** Hágase saber 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

-----NOTIFIQUESE PERSONALMENTE-----

----- Así lo sentenció y firma el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil en el Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe de lo actuado.-----

El C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO

Juez Tercero de lo Civil

La C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS

Secretaria de Acuerdos.

---Enseguida se publicó en lista.- Conste.-----

L'RJOC/L'SAVS/L'LHG

La Licenciada LORENA HERNANDEZ GONZALEZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de

L'ROC / L'SVS / LHG

la resolución (veintinueve) dictada el (JUEVES, 30 DE ENERO DE 2020) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021