



## SENTENCIA NO. 138

En la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los **Veinticuatro días del mes de Mayo del año dos mil Veintitrés.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **199/2022**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD**, promovido por el C. **\*\*\*\*\***, en contra de la C. **\*\*\*\*\***, y:

### RESULTANDO

#### PRIMERO.- DEMANDA INICIAL Y PRESTACIONES.-

Mediante escrito recibido con fecha **Veintiuno de Octubre del dos mil Veintiuno**, compareció ante este Juzgado el C. **\*\*\*\*\***, demandando en la VÍA ORDINARIA CIVIL, ejercitando ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD, en contra de la C. **\*\*\*\*\***, de quien reclama lo siguiente:

A).- La declaración de que ha operado a su favor la prescripción adquisitiva o usucapión respecto del inmueble que se identifica como Lote Número 2, de la Manzana 178, de la Zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz Numero 1022 entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE: EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13; debiéndose inscribir ante el Instituto

Registral y Catastral del Estado con residencia en esta Ciudad, dicho derecho que modifica la propiedad del inmueble y su posterior escrituración a su favor, mismo que es controlado como Finca numero 234704.

B).- La cancelación de la inscripción correspondiente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, antes Registro Publico de la Propiedad, en lo que corresponde al inmueble Inscrito en la Sección I, Número 29367, Legajo 588, de fecha 24 de Enero de 1989, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

C).- El pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación de este asunto.

### **RADICACION Y EMPLAZAMIENTO.**

Por auto de fecha Veintidós de Abril del año dos mil Veintidós, vista la demanda, ajustada a derecho, se admitió a trámite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora en base a los hechos expuestos en su demanda, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno. Admitiéndose la misma en la vía y forma legal propuesta, se ordenó emplazar a juicio a los demandados, en el domicilio señalo, para que dentro del termino de diez días contestaran lo que a sus intereses convinieran.- Consta en autos que en fecha **Cuatro de Mayo del año dos mil Veintidós**, Se llevó acabo el emplazamiento a la demandada, por el C. Actuario Adscrito al Juzgado, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.

### **REBELDIA DE LOS DEMANDADOS.**



Por auto de fecha **Quince de Febrero del año dos mil Veintitrés**, en virtud de que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra no obstante de haber sido legalmente emplazada para tal efecto, se le declaro en rebeldía y se le tuvo por admitidos los hechos que dejó de contestar. -

### **DILACIÓN PROBATORIA.-**

En esa propia fecha , se ordenó abrir el presente juicio a pruebas durante el periodo de cuarenta días, dividido en dos periodos iguales de veinte días cada uno , comunes a las partes, a fin de que ofrecieran las de su intención, siendo el caso que únicamente la parte actora ofreció pruebas de su intención, según quedaran descritas mas adelante.-

**CITACION PARA SENTENCIA.-** Por último, por auto de fecha **Dos de Mayo del año dos mil Veintitrés**, se ordenó citar al las partes para oír sentencia, a lo que se procede en este momento, y .-

### **CONSIDERANDO.-**

#### **PRIMERO.- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.**

**a) COMPETENCIA.-** Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**b) PERSONALIDAD.-** La personalidad de las partes resulta ser otro presupuesto procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, resultando innecesario estudiar la personalidad del promovente, el C. \*\*\*\*\*, en virtud de comparecer dentro del presente juicio, por sus propios derechos.

**c) VIA.-** La vía ORDINARIA CIVIL, elegida por el actor, también deviene procedente en virtud de lo dispuesto por el artículo 462 y 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

## **SEGUNDO.- LITIS.-**

La parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción declaratoria de propiedad, en contra de la C. \*\*\*\*\*, basándose para ello en los siguientes HECHOS.

*“ 1.- Es el caso que mediante Contrato Verbal de Compra Venta celebrado en fecha 02 de junio de 2003, la C. \*\*\*\*\*, vendió al suscrito \*\*\*\*\*, el bien inmueble que se identifica como lote número 2, de la manzana 178, de la zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz número 1022 entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE, EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13; pactándose como precio de esa operación la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), conviniéndose además que el*



comprador \*\*\*\*\*, entraría de inmediato en posesión del inmueble objeto de esa operación, venta que se hiciera dentro del mismo bien inmueble objeto del presente juicio; lo anterior lo acreditaré con testigos para demostrar la existencia del contrato verbal de compraventa. Así mismo acompaño la escritura del bien inmueble objeto del presente litigio así como acompaño el certificado de libertad de gravamen de la demandada \*\*\*\*\*, bajo los anexos 01 y 02 que acompaño al presente libelo. 2.- Así las cosas, desde la fecha 02 de junio de 2003, el suscrito \*\*\*\*\*, me encuentro poseyendo dicho bien en carácter de propietario, en forma pacífica, pública y continua, sobre el bien inmueble que se identifica como lote número 2, de la manzana 178, de la Zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz número 1022 entre las Calles Puerto Escondido y , Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una , superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE: EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13; acordándose como precio de dicha venta la suma de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que el suscrito entre desde esa fecha en posesión de ese bien raíz; tal circunstancia se demuestra con el contrato verbal que acreditaré con testigos dignos de fe, mismos que estuvieron presentes en el momento en que se realice el contrato privado verbal entre la C. \*\*\*\*\*, Y el suscrito DANIEL LOERA MARTÍNEZ, mismos que vieran que el suscrito entregué en efectivo la cantidad referida, y que convenimos que entraría a vivir desde esa fecha en la propiedad, desde la fecha en que entré en posesión del bien inmueble en calidad de propietario, me he encargado de realizar los pagos de impuesto predial, por lo que exhibo como anexo 03 el pago del impuesto predial del bien inmueble antes referido, el cual actualmente no presenta adeudo. 3.- A pesar de haber transcurrido

los años el suscrito DANIEL LOERA MARTÍNEZ nunca le pedí a la Señora \*\*\*\*\*, que escriturara la venta que me había hecho respecto de dicho inmueble ya que por la amistad y lazos de afecto que nos unía con esa persona no se consideró que fuera necesario hacerlo, aunque a la vista de todos los vecinos del lugar el suscrito me he conducido como el dueño de ese predio, en el cual tengo establecido un negocio de lavado de vehículos y cambio de aceite de vehículos; y dicho inmueble lo he estado poseyendo desde la venta, en la inteligencia de que, el mantenimiento y cuidado del inmueble que poseo a título de dueño, siempre fue realizado por el suscrito y nunca por la señalada \*\*\*\*\*, durante los últimos dieciocho años en que he tenido la posesión de ese lote en mi carácter de dueño del mismo. 4.- En tal virtud, y dado que el suscrito me he conducido como legítimo poseedor de dicho inmueble, en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario desde el día 02 de Junio de 2003 a la fecha actual, siendo la causa generadora de mi posesión sobre ese bien el contrato verbal de compraventa que hicimos \*\*\*\*\*, Y (sic) \*\*\*\*\*, siendo esa posesión por más de 18 años, es de puntualizarse que en el caso concreto ya se actualizó el supuesto legal a que alude el numeral 721 del Código Civil del Estado, esto es la usucapión o prescripción adquisitiva basada en los hechos de que por encontrarme poseyendo el suscrito el mencionado bien inmueble con las condiciones establecidas por la ley, esto es, adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífica, continua, pública, y por más de 18 años, es por lo que reclamo que se haga judicialmente tal declaración a mi favor, y demandando a quien en la actualidad aparece como propietaria de ese bien ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.”

La parte demandada, no produjo contestación a la demanda interpuesta en su contra, motivo por el cual se le declaró en rebeldía y se le tuvieron por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar.



Y en los anteriores términos quedó planteada la litis.

### **TERCERO.- DESCRIPCIÓN Y VALORACION DE PRUEBAS.**

En el presente caso, y como se precisa en el considerando que antecede, tenemos que la parte actora reclama la acción conocida como DECLARATORIA DE PROPIEDAD, que denomina usucapión, por lo que procede ahora analizar las pruebas aportadas en juicio, y así tenemos que a actora ofrece de su intención las siguientes.-

**DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia certificada de Contrato de Compraventa de Inmueble celebrado entre la COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA en lo sucesivo CORET y por la otra parte la C. **\*\*\*\*\***, de fecha Veintitrés de Junio de mil novecientos ochenta y Siete, respecto de un bien inmueble identificado como Lote 2, de la Manzana 178, de la zona 1, del Ex Ejido el Banco del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, ubicado en la Cale Salinas Cruz numero 1022, entre las Calles Puerto escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 37.73 metros cuadrados, con las medidas y colindancias debidamente detalladas en la misma, las cuales se tiene por reproducidas a su letra, como si en este espacio obrasen, mismo que se advierte inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad en la Sección I, no. 29367, legajo 588 de fecha veinticuatro de enero del mil novecientos ochenta y nueve.

**DOCUMENTAL PUBLICA:-** Consistente en Certificado de fecha 03 de Marzo del año 2022, de la FINCA NO. 234704 a nombre de **\*\*\*\*\***, expedidas por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, DE LA CIUDAD DE REYNOSA, TAM.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículo 325, 329, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con las mismas se acredita su contenido, cuya trascendencia se anota mas adelante.

**PRUEBA TESTIMONIAL:-** La cual se llevo acabo el día **Tres de Abril del año dos mil Veintitrés**, vía virtual y a través de la Plataforma ZOOM, y estuvo a cargo de los **C.C. FRANCISCO MARTIN GUZMAN Y JOSE OCTAVIO CISNEROS FLORES**, con los resultados que obran en la video grabación.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, toda vez que los testigos coinciden en lo esencial de su testimonio, amen de que declararon en forma clara, precisa, sin dudas ni reticencias, concluyendo con la razón fundada de su dicho, cumpliendo así los supuestos de que tratan los preceptos legales en comento.

**INSPECCION JUDICIAL:-** La cual se llevo acabo el día **Tres de Abril del año dos mil Veintitrés**, y estuvo a cargo del **Licenciado \*\*\*\*\***, Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, con asistencia de Peritos, quien se



constituyo en el domicilio ubicado en la Calle Salinas Cruz Numero 1022, entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Licenciado Benito Juárez de esta Ciudad, encontrándose presente el C. \*\*\*\*\*, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 358, 359, 360 y demás relativos del Código de Procedimientos civiles en vigor.

**PRUEBA PERICIAL:-**La cual se desahogo de manera colegiada a cargo de los C.C. ARQ. JUAN BARRON ONTIVEROS, como perito de la intención de la actora, y el C. GERARDO RUBIO GUERRERO, como perito designado por este Juzgado en rebeldía de la parte actora, quienes fueron coincidentes en concluir respecto de la identidad del bien inmueble que posee el actor, en relación con el que obra en la escritura publica propiedad de la parte demandada, por lo que se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 397 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

**PRUEBA CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE.-** Que estaría a cargo de la C. \*\*\*\*\*, quien no compareció el día y hora que fue citada para el desahogo de la probanza a su cargo a través de la plataforma zoom, por lo que fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legal, por lo que a dicha confesión ficta, se le concede valor probatorio conforme lo previsto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**PRESUNCIONES:-** Consistente en todas las presunciones de hecho y de derecho en cuanto lo beneficien.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 385, 386 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

La parte demandada, no dio contestación por tanto no obra probanza alguna de su intención.

#### **CUARTO.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE USUCAPION.-**

Una vez que han quedado valoradas las pruebas aportadas por las partes, y atendiendo a la naturaleza de la acción principal, siendo que el actor reclama la acción DECLARATORIA DE PROPIEDAD, prevista en nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en los artículos 619 y 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y que a la letra establecen:

*“ El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.”*

*“ Si se declara procedente la acción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita, una vez protocolizadas las diligencias respectivas, en el Registro Público”*

**LEGITIMACION** .- Ahora bien el artículo 50 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a su vez dispone que



*“ Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercite por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada ...”* lo que resulta de relevancia, toda vez que si tenemos que el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado transcrito en párrafos anteriores establece que el juicio que nos ocupa, debe intentarse contra *“el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad,”* de lo que deviene que el presente asunto, si se surte tal supuesto, ello en consideración que el bien inmueble motivo de litis, se encuentra inscrito ante la Dirección del Registro Publico de la Propiedad a nombre de **\*\*\*\*\***, **actualmente como finca 234704, según consta en el CERTIFICADO de fecha TRES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDOS, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, en el consta a su vez la inscripción del contrato de compraventa que consta en la ESCRITURA PUBLICA DE FECHA VEINTITRES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, pasado ante la fe del C. LICENCIADO JOSE GERARDO ERAÑA COLL. Notario Publico numero 136 con ejercicio en Ciudad Madero Tamaulipas,** en el cual consta que la demandada adquirió en propiedad el bien inmueble que ahora posee el actor, documentales a la cuales se les concedió valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto existe legitimación pasiva, en cuanto a **\*\*\*\*\***.

**ESTUDIO DEL FONDO DE LA ACCION DE PRESCRIPCION PRESCRIPCION O USUCAPION.-**

Retomando lo previsto por el ya mencionado y también transcrito artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al establecer que *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción.”* nos conduce a su vez a estudiar lo que al efecto previene el Código Civil en vigor, para establecer cuales son esas condiciones exigidas para adquirir un bien inmueble por prescripción de lo que resulta entonces aplicables los siguientes preceptos legales.-

Así tenemos que los artículos 721 y 729 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, a la letra citan: *“La usucapión o prescripción positiva es el medio de adquirir derechos reales mediante la posesión y las condiciones establecidas por la ley” “La posesión necesaria para usucapir debe ser: I.- Adquirida y disfrutada en concepto de propietario: II.- Pacífica, III.- Continua; IV Pública.”*

Por otra parte, los diversos artículos 693, 694, 695, y 696 del Código Civil vigente del Estado de Tamaulipas, previenen *“La posesión es de buena o de mala fe. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.” “ Es poseedor de buena fe: I.- El que entra en la posesión en virtud de un justo título; II.- El que ignora los vicios de su título; o III.- El que ignora que su título es insuficiente. La ignorancia se presume en el caso de las dos últimas fracciones de este artículo” “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 “ “ Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”*

Bajo tales supuestos, se tiene que los elementos que integran la presente acción son:

- a).- Que la demanda sea enderezada en contra del propietario del inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad.
- b).- La posesión del inmueble, la cual debe ser adquirida y disfrutado en concepto de propietario;
- c).- Que la posesión reúna el tiempo y demás condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción.

Así pues, en el caso que nos ocupa, la parte actora, el **C. \*\*\*\*\***, reclama la acción de DECLARATORIA DE PROPIEDAD, respecto de un bien inmueble identificado como Lote Numero 2, de la Manzana 178, de la Zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz Numero 1022 entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE: EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13; controlado como Finca numero 234704., a nombre de la demandada **\*\*\*\*\***, titularidad a favor de ésta ultima, que en

efecto se acredita con la Prueba documental consistente en la Escritura Pública que contiene el Contrato de Compraventa de Inmueble celebrado entre la COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA en lo sucesivo CORET y por la otra parte la C. **\*\*\*\*\***, de fecha Veintitrés de Junio de mil novecientos ochenta y Siete, respecto del bien inmueble ya descrito con antelación, mismo que se advierte inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad en la Sección I, no. 29367, legajo 588 de fecha veinticuatro de enero del mil novecientos ochenta y nueve, así como con el Certificado de Propiedad de fecha tres de marzo del dos mil veintidós, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, de la finca 234704, en el cual obra la inscripción de la Escritura Publica antes indicada, probanzas a las cuales se les concedió valor probatorio pleno, y que en conjunto tienden a acreditar el primer elemento base de la acción.

Ahora bien en cuanto al segundo elemento base de acción, relativo a que la parte actora posea el bien **en concepto de propietario**, cabe puntualizar que, el actor el C. **\*\*\*\*\***, en el hecho uno de su demanda, revela que desde el 02 de Junio del año 2003, ha poseído en concepto de propietario (el bien motivo de litis) por contrato verbal de compraventa que le hiciera a su favor la C. HIGINIA ALVAREZ HERNDEZ, y que desde esa fecha el se encuentra en posesión del inmueble. Así pues, para acreditar la existencia de dicha causa generadora de la posesión, y dado que según precisa la mismas consiste en una COMPRAVENTA verbal que celebrara con la demandada, la cual dice haber concretado con fecha dos de junio del dos mil tres, pactando como precio la cantidad de \$ 80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por lo que en todo caso,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

debe acreditar precisamente los elementos de validez de tal contrato, conforme lo previsto por el artículo 1257 y 1583 del Código Civil, esto es, el consentimiento de los contratantes, el objeto y el precio, lo cual se acredita con la prueba testimonial, pues ambos testigos propuestos por el actor, los C.C FRANCISCO MARTINEZ GUZMAN Y JOSE OCTAVIO CISNEROS FLORES, fueron coincidentes en manifestar que el actor, en efecto, celebró un contrato de compraventa respecto del bien inmueble que ahora posee, propiedad de la demandada, en fecha dos de junio del dos mil tres, por el cual se pactó como precio \$ 80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) los cuales pago el actor a la demandada, es por lo que se tiene por acreditado que el actor ejerce la posesión del bien, en concepto de propietario.

Así también, y en cuanto a los demás atributos que debe tener la posesión que goza el actor, esto es, que sea publica, pacífica, ininterrumpida, continua y por el tiempo que para adquirir por prescripción exige la legislación civil, se tiene por acreditado con la propia prueba testimonial, adminiculada con la confesión ficta e inscripción judicial, las cuales consideradas en conjunto nos lleva a determinar que en efecto, el actor acreditó que su posesión, en concepto de propietario, data desde el día dos de junio del dos mil tres, la cual nunca ha sido perturbada, por ende ha sido continua e ininterrumpida, amén de que se estima de buena fe, pues para ello cuenta con un justo título entendiéndose por este la causa que generó su posesión, como lo es el contrato de compraventa verbal que se acreditó celebrado con la demandada, y no propiamente a un documento, lo anterior atento a su vez a lo previsto por los artículos 694, 695 y 696 del Código Civil en vigor, por tanto, se declara que :

L'MRL / L'MSC / AOG

## **RESULTADO DEL JUICIO.**

Ha procedido el **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD**, promovido por el C. \*\*\*\*\*, en contra de la C. \*\*\*\*\*, en virtud de que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de la acción, y a la parte demandada se le declaró en rebeldía; en consecuencia:

Se declara que el C. \*\*\*\*\*, ha adquirido por prescripción el Lote de Terreno Urbano identificado como Lote Número 2, de la Manzana 178, de la Zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz Numero 1022 entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE: EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13, mismo que se encuentra inscrito ante el ahora INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, como finca número 234704, por tanto, una vez que se declare ejecutoriada la presente sentencia, expídase oficio y copias certificadas al demandante de las constancias judiciales del presente asunto, a efecto de que se realice la protocolización ante el Notario Público que designe y hecho lo anterior, inscríbese el testimonio correspondiente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en ésta ciudad, conforme lo establece el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado, y sirva el mismo como título de propiedad a su favor.



Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 721, 722, 729, 730, 736, 739, y demás del Código Civil; Así como los dispositivos 112, 113, 115, 118, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se

### **RESUELVE.-**

**PRIMERO.-** Ha procedido el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD, promovido inicialmente por el C. **\*\*\*\*\***, en contra de la C. **\*\*\*\*\***, en virtud de que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de la acción, y a la demandada se le declaro en rebeldía; En consecuencia.

**SEGUNDO.-** Se declara que el C. **\*\*\*\*\***, ha adquirido por prescripción el Lote de Terreno Urbano identificado como Lote Numero 2, de la Manzana 178, de la Zona 1, del Ex Ejido El Banco, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que se ubica en la Calle Salinas Cruz Numero 1022 entre las Calles Puerto Escondido y Puerto Angel de la Colonia Lic. Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de 375.73 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 1; AL SURESTE: EN 15.15 M. L. Y COLINDA CON LA CALLE SALINAS CRUZ; AL SUROESTE: EN 23.90 M. L. Y COLINDA CON EL LOTE 3; AL NOROESTE: EN 16.20 M. L. Y COLINDA CON LOS LOTES 12 Y 13; mismo que se encuentra inscrito ante el ahora INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, como finca número 234704.

**TERCERO.-** Dado lo anterior, y una vez que se declare ejecutoriada la presente sentencia, expídase oficio y copias certificadas a los demandantes de las constancias judiciales del presente asunto, a efecto de que se realice la protocolización ante el Notario Público que designe y hecho lo anterior, inscribase el testimonio correspondiente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en ésta ciudad, conforme lo establece el artículo 737 del Código Civil vigente en el Estado y sirva el mismo como título de propiedad a su favor.

**CUARTO.-** 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-**

Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA \*\*\*\*\***, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO \*\*\*\*\***, que autoriza y da fe. DOY FE.

LIC. \*\*\*\*\*

**JUEZA**

LIC. \*\*\*\*\*

**SECRETARIO DE ACUERDOS**

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- **CONSTE.-**  
**L'MIRL/L'MSC/L'AOG.\***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

***El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 138) dictada el (MIÉRCOLES, 24 DE MAYO DE 2023) por la JUEZA LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de ( 19) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales), información que se considera legalmente como ( 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.