



SENTENCIA NO. 178

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

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00579/2022**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD**, promovido por la C. *********, en contra de los C. ******* y:**

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- DEMANDA INICIAL Y PRESTACIONES.-

Mediante escrito recibido con fecha **Siete de Noviembre del dos mil Veintidós**, compareció ante este Juzgado la C. **MILDRED ALICIA CABALLERO RODRIGUEZ**, demandando en la VÍA ORDINARIA CIVIL, ejercitando ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD, en contra de la C. **ARACELI RAMOS GOMEZ E INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**; de quienes reclama lo siguiente:

A).- Se declare que ha operada a mi favor la prescripción adquisitiva o usucapión, respecto del bien inmueble consistente en la Casa habitación marcada con el número 132 de la Calle Flor de Jazmín, entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentín, y con código postal 88733 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete), de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Número 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de

102.00 m² (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m² (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) calle Flor de Jazmín; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; AL PONIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad; debiéndose mandar inscribir ante el Instituto Registral y Catastral del Estado la constitución de dicho derecho que modifica la propiedad del inmueble, y su posterior escrituración a su favor.

b).- La cancelación de la inscripción existente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, antes Registro Publico de la Propiedad del Estado, respecto del bien inmueble consistente en la Casa habitación referida en el inciso inmediato anterior, y cuyos datos de registro son: Sección I, No. 17480, legajo 2-350, del Municipio de Reynosa, de fecha 23 de Agosto de 2007, a nombre de la **C. ARACELI RAMOS GOMEZ;**

c). - La cancelación de la inscripción de la Hipoteca a favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES existente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, antes Registro Publico de la Propiedad del Estado, la cual tiene los datos de registro siguientes: NUMERO 19979, Legajo 2-400, Sección II, de fecha 29 de Agosto del año 2007; y

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

RADICACION Y EMPLAZAMIENTO.



Por auto de fecha **Diez de Noviembre 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 término de diez días contestaran lo que a sus intereses convinieran.- Consta en autos que en fecha **Veinticinco de Noviembre del año dos mil Veintidós**, se llevó acabo el emplazamiento a la demandada, la **C. ARACELI RAMOS GOMEZ**, por el C. Actuario Adscrito al Juzgado, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.- Consta en autos que en fecha **Veinticinco de Noviembre del año dos mil Veintidós**, se realizó el emplazamiento a la demandada, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, 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 **Veintiuno de Marzo Febrero del año dos mil Veintitrés**, en virtud de que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra no obstante de haber sido legalmente emplazados para tal efecto, se le declaro en rebeldía y se les tuvo por admitidos los hechos que dejaron 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 **Seis de junio 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, la **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. ********* y del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, basándose para ello en los siguientes HECHOS.

*“ I.-Tal y como lo acredita con la documental que se adjunta como anexo número 01 a este ocurso, con fecha 10 de Marzo del año 2011, celebro CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE POSESION Y DE PROPIEDAD con la C. *********, persona esta en su calidad de propietaria, y la promovente como cesionaria del bien inmueble consistente en la Casa habitación marcada con el número 132 de la **calle Flor de Jazmín, entre la calle de las Flores y Boulevard San Valentin del Fraccionamiento San Valentin, en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete). de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Número 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de ésta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de 102.00 m2 (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m2 (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 ml. (seis metros lineales) Calle Flor de Jazmín; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En***

17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; Al PONIENTE. - En 17.00 m. l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, y con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad. La C. *** le dijo que adquirió su derecho de propiedad y posesión del inmueble citado con antelación mediante compraventa que ella realizara con INMOBILIARIOS MEXICANOS S.A. DE C.V. representada esta última por su Apoderada la Sra. Maria Antonia Cantú Barragán, y mediante un crédito hipotecario que le otorgó el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (*****), siendo el Número de crédito 2807027459, mediante escritura pública número 2341 (dos mil trescientos cuarenta y uno), del volumen número LIV (QUINCAGESIMOCUARTO), de fecha 19 (diecinueve) de Octubre del 2005 (dos mil cinco), pasada ante la fe del Licenciado Juan Antonio Martínez Ceballos, Adscrito en funciones a la Notaria Pública Número 43, en ese entonces con ejercicio en esta ciudad, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Inmueble de Tamaulipas bajo los siguientes datos: Sección I, N° 17480,. Legajo 2-350, del Municipio de Reynosa, de fecha 23 de Agosto de 2007, a nombre de ***** , tal y como se acredita con la respectiva escritura publica que adjunta a esta demanda. 2.- Ahora bien, cabe destacar que desde el momento en que la C. ***** le cediera los derechos posesorios y de propiedad, y porque en el mismo contrato antes referido así se pacto, la promovente entró en posesión, física y material del inmueble ya referido desde el día 10 de Marzo del año 2011, es decir, desde esa fecha se fue a vivir a la casa citada y descrita en el punto de hechos inmediato anterior, de**



*manera ininterrumpida, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario. 3.- A pesar de haber transcurrido ya mas de 10 (diez) años desde que entro en posesión de la casa habitación citada y descrita en el punto de hechos numero 1 de esta demanda, nunca le pidió a la C. ARACELI RAMOS GOMEZ ni tampoco al ******, que le escrituraran y protocolizaran la cesión de derechos de propiedad y posesorios que había realizado y formalizado con dicha señora a su favor, ya que no considero que fuera necesario hacerlo debido a que a la vista de todos los vecinos del lugar mencionado se he conducido como la única, legítima y exclusiva propietaria del predio, sin ser molestada jamás por persona alguna durante todo el tiempo que ha estado viviendo ahí, ni siquiera por quien aparece como propietaria del inmueble ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, antes Registro Público de la Propiedad del Estado, que lo es la propia señora *****

tal y como también se acredita con el Recibo de Pago del impuesto Predial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este Municipio, donde la vivienda que aquí nos ocupa tiene Clave Catastral 310127205017, mismo que como anexo número 2 exhibe para acreditar que dicha señora es la actual propietaria del bien inmueble que le cedió. 4.- Resulta que desde la época señalada en el punto de hechos numero 2, es decir, desde el día 10 de Marzo del año 2011, ha disfrutado la posesión del inmueble afecto a este litigio en concepto de propietaria, de una manera pública, pacífica, continua y de buena fe, razón por la cual su posesión se encuentra apta para prescribir en virtud de que la adquiri y la disfruto en carácter de propietaria desde hace mas de 10 (diez) años, motivo por el cual ocurre a demandar en la vía y forma propuesta para que le sean reconocidos sus derechos posesorios, declarándose mediante sentencia que la

prescripción se ha consumado a su favor, adquiriendo por ende, la propiedad del bien inmueble objeto de esta controversia con todas sus consecuencias legales.

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 DECLARATORIA DE PROPIEDAD, por lo que procede ahora analizar las pruebas aportadas en juicio, y así tenemos que a actora ofrece de su intención las siguientes.-

DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE POSESION Y DE PROPIEDAD DE INMUEBLE, celebrado el día Diez de Marzo del año dos mil Once, entre los C.C. ARACELI RAMOS GOMEZ, en el carácter de CEDENTE y por la otra parte la C. *********, en su calidad de CESIONARIA, respecto del bien inmueble identificado como lote 17 de la manzana 106, ubicado en CALLE FLOR DE JAZMIN, NUMERO 132, FRACCIONAMIENTO SAN VALENTIN, C.P. 88733 DE ESTA CIUDAD, con las medidas y colindancias que en el mismo se precisan.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el ACTA NUMERO 8605 (OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO),



VOLUMEN CCCXI (TRICENTESIMO DECIMO PRIMERO), otorgado ante la fe del LICENCIADO JUAN ANTONIO MARTINEZ CEBALLOS, ADSCRITO EN FUNCIONES A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 43 EN EJERCICIO DE ESTE QUINTO DISTRITO JUDICIAL en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas. , la cual contiene CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrado entre el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y por la otra parte la C. ARACELI RAMOS GOMEZ, de fecha Trece de Febrero del año dos mil Siete, respecto de un bien inmueble consistente en la Casa habitación marcada con el numero 132 de la Calle Flor de Jazmín, entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentín, y con código, postal 88733 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete), de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Número 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de 102.00 m2 (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m2 (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) calle Flor de Jazmin; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; AL PONIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad , mismo que se advierte inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad en la Sección Primera, Número 17480, Legajo 2-350 , y Sección Segunda, Numero 19979 , Legajo 2-400, de fecha veintitrés de Agosto del año dos mil Siete.

Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículos 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.

INSPECCION JUDICIAL:- La cual se llevó a cabo el día Veinticinco de Abril del año dos mil Veintitrés, y estuvo a cargo del Licenciado MANUEL SALDAÑA CASTILLO, Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien se constituyó en el domicilio ubicado en la Calle Flor de Jazmín Número 132 entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentín de esta Ciudad, haciendo constar la presencia del Ingeniero JOSE ANGEL CUELLAR SALINAS en su carácter de Perito designado por la parte actora, 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 TESTIMONIAL.- La cual se llevo acabo el día Veinticuatro de Mayo del año dos mil Veintitrés, vía virtual, a través de la Plataforma ZOOM, y estuvo a cargo de los C.C. SERGIO LUIS CABALLERO GARCIA , GERARDO BARRIOS ZALETA Y CALIXTO ROBLES MOLAR, con los resultados que obran en la videograbación.

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, amén 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.

PRUEBA CONFESIONAL - Que estaría a cargo de la **C.ARACELI GOMEZ RAMOS** , 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.

DECLARACION DE PARTE. Que estaría a cargo de la parte demandada, la C. *********, la cual no fue desahogada por incomparecencia de la precitada.

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.-

Una vez que han quedado valoradas las pruebas aportadas por las partes, y atendiendo a la naturaleza de la acción principal, siendo que la actora 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 ***** E ***** , actualmente inscrita en la SECCION PRIMERA, NUMERO 17480, LEGAJO 2-350, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 19979, LEGAJO 2-400, DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL AÑO 2007, 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 TRECE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL SIETE,, pasado ante la fe del C. LICENCIADO JUAN ANTONIO MARTINEZ CEBALLOS, ADSCRITO EN FUNCIONES A LA NOTARIA NUMERO 43, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en el cual consta que la demandada adquirió en propiedad el bien inmueble que ahora posee la actora, 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, la **C. *******, reclama la acción de DECLARATORIA DE PROPIEDAD, respecto de un bien inmueble identificado como; Casa habitación marcada con el numero 132 de la Calle Flor de Jazmín, entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentín, y con código, postal 88733 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete), de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Numero 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, can una superficie de 102.00 m² (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m² (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) calle Flor de Jazmín; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; AL PONIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad, propiedad a nombre de la demandada **ARACELI RAMOS GOMEZ**, titularidad a favor de ésta ultima, que en efecto se acredita con la Prueba documental consistente en ACTA NUMERO 8605 (OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO), VOLUMEN CCCXI (TRICENTESIMO DECIMO PRIMERO), otorgado ante la fe del LICENCIADO

JUAN ANTONIO MARTINEZ CEBALLOS, ADSCRITO EN FUNCIONES A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 43 EN EJERCICIO DE ESTE QUINTO DISTRITO JUDICIAL en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas., la cual contiene CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrado entre el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y por la otra parte la C. ARACELI RAMOS GOMEZ, de fecha Trece de Febrero del año dos mil Siete, respecto del bien inmueble ya descrito con antelación, mismo que se advierte inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 17480, LEGAJO 2-350, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 19979, LEGAJO 2-400, DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL AÑO 2007**, 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, la actora la C. *********, en el hecho uno de su demanda, revela que desde el 10 de Marzo del año 2011, ha poseído en concepto de propietario (el bien motivo de litis) por contrato de Cesión de Derechos de Posesión y de Propiedad con la C. *********, y que desde esa fecha ella se encuentra en posesión del inmueble. Así pues, para acreditar la existencia de dicha causa generadora de la POSESION, en efecto, exhibe contrato CESION DE DERECHOS DE POSESION Y DE PROPIEDAD que celebrara con la demandada, con fecha 10 DE MARZO DEL AÑO 2011, el cual no fue objetado por la parte demandada, por lo que se le concedió valor probatorio pleno, por ende, se tiene por



acreditado que la actora ejerce la posesión del bien, en concepto de propietaria.

Así también, y en cuanto a los demás atributos que debe tener la posesión que goza el actor, esto es, que sea pública, 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 inspección judicial, las cuales consideradas en conjunto nos lleva a determinar que en efecto, la actora acreditó que su posesión, en concepto de propietaria, data desde el día DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE, 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 Cesión de Derechos de Posesión y Propiedad de Inmueble, que se acreditó celebró con la demandada, 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 :

RESULTADO DEL JUICIO.

Ha procedido el **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD**, promovido por la C. ***** en contra de la C. ***** E INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, 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 la C. ***** , ha adquirido por prescripción el bien inmueble identificado como: Casa habitación marcada con el número 132 de la Calle Flor de

Jazmín, entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentín, y con código, postal 88733 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete), de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Numero 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de 102.00 m² (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m² (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) calle Flor de Jazmin; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; AL PONIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad; 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.

Así también, se ordena la CANCELACIÓN de la hipoteca que graba el bien inmueble adquirido, toda vez que la actora resulta ser una adquirente de buena fe, al no haberse acreditado lo contrario, así como que la parte codemandada, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, no suscito controversia alguna al respecto, al haber sido omiso en contestar la demanda, por lo que se le tuvo admitiendo los hechos de la demanda propuesta en su contra,



por tanto, se ordena la cancelación de tal gravamen, inscrito en la SECCION II, NUMERO 19979, LEGAJO 2-400, DE FECHA 29 DE AGOSTO DEL 2007 respecto del inmueble adquirido por la actora, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, gírese oficio a la DIRECCION DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, a fin de que cancele la hipoteca en comento.

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 **C. *******, en contra **de la *******, 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 **C. *******, ha adquirido por prescripción el Lote de Terreno Urbano identificado como: Casa habitación marcada con el número 132 de la Calle Flor de Jazmín, entre la Calle de las Flores y Boulevard San Valentín del Fraccionamiento San Valentin, y con código, postal 88733 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble que se identifica como Lote 17 (diecisiete), de la Manzana 106 (ciento seis), ubicado en Calle Flor de Jazmín, Número 132, del Fraccionamiento San Valentín, C.P. 88733, de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de

102.00 m² (ciento dos metros cuadrados) de terreno, y una construcción en el edificada de 41.97 m² (cuarenta y un metros noventa y siete centímetros cuadrados). Con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) calle Flor de Jazmín; Al SUR. - En 6.00 m.l. (seis metros lineales) con lote 20; Al ORIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con lote 18; AL PONIENTE. - En 17.00 m.l. (diecisiete metros lineales) con Lote 16, con Clave Catastral 310127205017 de esta localidad.

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.- Se ordena la cancelación del gravamen, inscrito en la SECCION II, NUMERO 19979, LEGAJO 2-400, DE FECHA 29 DE AGOSTO DEL 2007, respecto del inmueble adquirido por la actora, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, gírese oficio a la DIRECCION DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, a fin de que cancele la hipoteca en comento.

QUINTO.- 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.***

El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 178) dictada el (MARTES, 27 DE JUNIO DE 2023) por la JUEZA, LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (22) 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 la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.