



SENTENCIA No. 081

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a **veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticinco (2025)**.

VISTO para resolver los autos del expediente judicial ***** relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO** promovido por ***** en contra de la sociedad mercantil denominada ***** , y:

RESULTANDO

PRIMERO:- Mediante escrito recibido el **uno (01) de agosto de dos mil veintitrés (2023)**, compareció ***** promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO** en contra de la sociedad mercantil denominada ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: *"...I.- La declaración judicial de **RESCISION DE CONTRATO** y como acto subsecuente la **EXTINCION DE USUFRUCTO** en los términos del artículo 940 Fracción II y III del Código Civil para el Estado de Tamaulipas respecto de la escritura pública ***** ante la fe del Licenciado ***** Notario Público ***** con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado bajo el **NUMERO DE FINCA ******* celebrado por los suscritos y ***** Dicho usufructo se encuentra constituido sobre el bien inmueble identificado como **TERRENO URBANO, ***** DE ESTA CIUDAD DE H. MATAMOROS TAMAULIPAS** con una superficie de **65-20-00 Has.** (Sesenta y Cinco Hectáreas, Veinte Áreas, Cero Cero Centiáreas) con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE: En 337.00 M.** Con ***** **AL NORTE: En 33.54 M.** Con ***** **AL NORTE: En 405.75 M.** Con ***** **AL NORTE: En 1,025.85 M.** Con ***** **AL SUR: En 898.18 M.** Con propiedad que es o fue de ***** **AL SUR: En 821.72 M.** Con ***** **AL ORIENTE: En 340.00 M.** Con Sucesión de ***** por medio. **AL PONIENTE: En 452.00 M.** Con ***** **II.-** En consecuencia se ordene a su vez al Registro Público de la Propiedad del Estado, la cancelación de la anotación del usufructo, identificado en los apartados que anteceden. **III.-** El pago de los gastos y costas que se originen a consecuencia de la presente tramitación hasta el desenlace de la misma. **IV.-** La desocupación física y legal. **V.-** Se haga entrega del total de la propiedad en favor de los suscritos. Fundamos la tramitación del presente asunto en los siguientes hechos y consideraciones legales que en forma enumerada exponemos: **HECHOS. I.-** En fecha 12 de junio del 2008 los*

suscritos celebramos Contrato de Usufructo con Escritura Pública *****
ante la fe del Licenciado ***** Notario Público ***** con residencia
en Ciudad Victoria, Tamaulipas, debidamente inscrita en el Registro
Público de la Propiedad en el Estado bajo el **NUMERO DE
FINCA** ***** celebrado por los suscritos y ***** tal y como se justifica
mediante copia certificada de la escritura pública y certificado informativo
que al efecto se adjunta al presente escrito como **ANEXO NÚMERO 1 Y 2.**

II.- En la referida escritura la ***** se reserva para si el Usufructo del
inmueble identificado como **TERRENO URBANO, ***** DE ESTA
CIUDAD DE H. MATAMOROS TAMAULIPAS** con una superficie de **65-20-
00 Has.** (Sesenta Hectáreas. Veinte Áreas, Cero Cero Centiáreas) que
mediante la referida escritura vende a los suscritos. **III.-** Es el caso que a la
fecha de la presente demanda, los demandados han sido omisos en el
cumplimiento de la cláusula cuarta del referido contrato, esto pues a la
fecha no han entregado ninguna retribución derivado del usufructo, por lo
que de acuerdo con el artículo 1331 fracción I del Código Civil para el
Estado de Tamaulipas es aplicable la rescisión del referido por la falta de
pago de la parte demandada. **IV.-** Ahora bien, del contenido de la escritura
la ***** , en el apartado de "**CLAUSULAS**" en el numero identificado
como "**CUARTA INCISO 1**" se estipula que si a la fecha del 12 de Junio
del año 2015, el Contrato terminara automáticamente respecto de TODA la
propiedad si NO se han construido TGEs y/o PGE en la propiedad. **V.-** Es
el caso que conforme a la **CLAUSULA "CUARTA INCISO 1"** en lo
dispuesto por el artículo 940 Fracción II y III del Código de Civil para el
Estado de Tamaulipas. y toda vez que a la fecha **NO** se han construido
TGEs y/o PGE en la propiedad. ocurrimos ante este H. Juzgado a solicitar
la **RESCISION DE CONTRATO** Y como acto subsecuente la **EXTINCTION
DE USUFRUCTO** y se ordene al C. Director del Registro Público de la
Propiedad a realizar la cancelación correspondiente. **VI.-** En esta tesitura,
ocurro ante su señoría en la vía ordinaria civil a promover **RESCISION DE
CONTRATO** en los términos del artículo 1331 del Código Civil para el
Estado de Tamaulipas y como acto subsecuente la **EXTINCTION DE
USUFRUCTO** en contra de la ***** , siendo la solicitud procedente y
fundada en lo dispuesto por la **CLAUSULA "CUARTA INCISO 1"** y en lo
dispuesto por el artículo 940 Fracción II y III del Código de Civil para el
Estado de Tamaulipas...". Hizo cita de las disposiciones legales que estimó
aplicables, concluyó con puntos petitorios y acompañó la documentación
conducente.

SEGUNDO.- Mediante auto de **tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2023)**, éste juzgado admitió a trámite la demanda en los términos propuestos, ordenándose formar el expediente correspondiente e inscribirse en el Libro de Gobierno que al efecto se lleva y así como emplazar a la parte demandada para que dentro de **DIEZ DÍAS** produzca su contestación.

Consta en autos que el **veintiuno (21) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)**, se llevo a cabo el respectivo emplazamiento a la parte demandada, en los términos de la diligencia de referencia con el resultado que puede verse en el acta que al efecto se levanto.

Por auto de **veinte (20) de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024)**, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda promovida en su contra, no obstante de haber sido legal y oportunamente notificado para ello como consta en autos, se declaró la correspondiente **rebeldía** de la parte demandada, teniéndose por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejo de contestar.

Por auto de fecha **veintisiete (27) de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se mando abrir el periodo a pruebas por el término de **cuarenta días** comunes a las partes, siendo los primeros veinte días para ofrecer pruebas y los restantes veinte días para recibirlas y desahogarlas, debiéndose hacer el computo probatorio por la Secretaría del Juzgado.

Por autos de fechas **treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo únicamente a la parte actora **ofreciendo probanzas** de su intención.

Por auto de **seis (06) de febrero de dos mil veinticinco (2025)**, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, **se citó a las partes para oír sentencia**, a lo que se procede en los siguientes términos:-

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

PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver de la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política Local; dado que éste Juzgado como parte integrante del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, es un Órgano encargado de la impartición de justicia. De igual modo se surte la competencia de éste Juzgado atento a lo previsto por los artículos 172, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 35 fracción I, 38 fracción II y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 462 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y sus anexos y declaración de rebeldía de la parte demandada, toda vez que la parte demandada la sociedad mercantil denominada ********* no se apersonó a juicio, por lo que acorde a lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar, teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

SEGUNDO.- Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que: **“113 Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”** **114.-** **“En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.”** **115.-** **“Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”**

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece:
273.- “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

TERCERO.- En observancia a la disposición legal antes transcritas, y a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción deducida en el juicio, es procedente entrar al estudio de las pruebas aportadas por las partes en el presente Juicio. Así tenemos que los promoventes para justificar su pretensión ofreció las siguientes probanzas:

DOCUMENTALES PUBLICAS: 1. **Copia certificada** ante Notario Público del **Segundo Testimonio de la escritura pública** ***** de fecha 12 de junio de 2008, del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público ***** con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, y la cual contiene **LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE USUFRUCTO**, celebrado de una parte por ***** en su carácter de **PROPIETARIOS**, y de otra parte la sociedad mercantil denominada ***** , en su carácter de **USUFRUCTUARIO**, sobre el bien inmueble identificado como **terreo urbano ***** de ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas**, con una **superficie de ***** cero cero centiáreas**), con las siguientes **medidas y colindancias:** **AL NORTE:** En **337.00** metros, con ***** **AL NORTE:** En **33.54** metros, con ***** **AL NORTE:** En **405.75** metros, con ***** **AL NORTE:** En **1,025.85** metros, con ***** **AL SUR:** En **898.18** metros, con propiedad que es o fue de ***** **AL SUR:** En **821.72** metros, con *****. **AL ORIENTE:** En **340.00** metros, con Sucesión de ***** de por medio. **AL PONIENTE:** En **452.00** metros, con *****; 2. **CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN ENTRADA ******* expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas en fecha 01 de diciembre de 2021, en el cual se emitió el certificado informativo de la **finca número ******* del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; 3. **Copia certificada** ante Notario Público del **Primer Testimonio de la escritura pública *******, de fecha 31 de agosto de 2001, del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público ***** con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, celebrado de una parte por ***** , en su carácter de **VENDEDORES**, y de otra parte los señores ***** , en su carácter de **COMPRADORES**; documentales a las cuales

se les concede **valor probatorio** de conformidad con lo que establece el artículo 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

En la **etapa probatoria**, la parte **actora** ofreció como probanzas de su intención lo siguiente:

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora ********* y se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial.

LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora ********* y que se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial; probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

LA PRUEBA CONFESIONAL a cargo de la parte demandada **la sociedad mercantil denominada *******, la cual éste Tribunal señaló fecha y hora para su desahogo, sin embargo obra en autos constancia de fecha trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en la cual la Secretaria de Acuerdos Adscrita a éste Juzgado, hizo constar que no se llevo a cabo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, en virtud de que no compareció ante éste Juzgado el absolvente de la prueba, no obstante de haber sido debida y oportunamente notificado de la fecha señalada para tal efecto; sin embargo el oferente de la prueba, no solicitó que se declarara confeso a dicha parte demandada, por lo que atento a que en materia civil priva el principio dispositivo de estricto derecho e instancia de parte, se estima por ésta juzgadora que correspondía al oferente de dicha probanza impulsar su debido desahogo, por lo que su falta de conclusión ningún beneficio genera para su oferente y consecuentemente **no se le otorga valor probatorio alguno**.

LA PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL, la cual se desahogó el siete (07) de enero de dos mil veinticinco (2025), en los términos siguientes: *"...En la Heroica Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas; siendo las once horas del día siete de enero del dos mil veinticinco, día y hora señalados mediante proveído de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, para llevar a cabo el desahogo de la inspección judicial solicitada por la parte actora los Ciudadanos ***** por lo que la suscrita Secretaría de Acuerdos hago constar que en cumplimiento a los proveídos*

treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro y cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, hago constar que comparece al Local del Juzgado el Licenciado *****, autorizado por la parte actora quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** así también se hace presente el oficial *****, policía A Coordinador en esta ciudad del “Grupo de Reacción” y quien refiere que su presencia lo es habiendo sido asignado por su superior Jerárquico para el apoyo a la diligencia ordenada, asignandosele dos unidades con número 1752 y 1753 cada una con cuatro (04) elementos. Procediendo a trasladarnos al lugar motivo de la Inspección identificado como ***** de “65-20-00 Has”; trasladándonos inicialmente por la ***** y en el ***** por el dicho de quien conduce a la diligencia se inicia el recorrido por terracería aproximadamente por veintinueve minutos, utilizando para ello el cronómetro del teléfono celular de la suscrita, estando a la entrada del rancho ***** ubicado entre las coordenadas ***** y haciendo un recorrido sobre las siguientes coordenadas *****; siguiente coordenada ***** siguiente coordenada *****- Procedo hacer constar en relación al punto uno, que no se encuentra construido ninguna Turbina para la Generación de Electricidad Eólica. En relación al punto dos solicitado para esta diligencia hago constar que no se encuentra construcción alguna de planta de generación de energía eléctrica eólica. Lo anterior como ya se dijo al realizar el recorrido en el citado rancho hasta el cual me conduce el abogado del oferente de la prueba.- A la entrada de dicho rancho se localiza un portón de acceso rojo, con barda blanca permitiendo el acceso al mismo el C. *****, quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** quien refiere ser quien tiene la posesión y ser el dueño del citado rancho y enterado del motivo de nuestra presencia en este lugar permite el acceso al mismo y se desahoga la diligencia en lo términos ya señalados, contando en todo momento con el auxilio de la fuerza pública a cargo del mencionado policía *****, quien se identifica con gafete de trabajo con número empleado ***** expedida por la Secretaría de Seguridad Pública al mando de ocho elementos. Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, firmando en ella quienes intervinieron y quisieron hacerlo. Doy Fe...”; dándose así por concluida la presente Inspección que firmaron los que intervinieron y quisieron hacerlo; a la que se le concede **valor probatorio** en términos de los artículos 358 y 407 del Código de Procedimientos Civiles.

Por otro lado, la parte demandada **no ofreció probanza**

alguna en la etapa probatoria.

CUARTO:- Ahora bien, en el presente juicio la parte actora promueve **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO**, por tanto resultan aplicables los artículos 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1294, 1295, 1330, 1331 fracción I, 1332 con relación al 1541, 1338, 1582, 1583, 1587, 1600, 1624 fracción I, 1632, 1642 y 1643 del Código Civil en Vigor para el Estado de Tamaulipas, que establecen: **“ARTÍCULO 1255.-** *Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.* **ARTÍCULO 1256.-** *Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.* **ARTÍCULO 1257.-** *Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II,. Objeto que pueda ser materia del contrato.* **ARTÍCULO 1258.-** *El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios del consentimiento; III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito; IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.* **ARTÍCULO 1259.-** *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.* **ARTÍCULO 1260.-** *La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.* **ARTÍCULO 1294.-** *Son objeto de los contratos: I.- El bien que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.* **ARTÍCULO 1295.-** *El bien objeto del contrato debe: Existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio.* **ARTÍCULO 1330.-** *Sólo pueden rescindirse los contratos que son válidos. La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido, por una o por las dos partes.* **ARTÍCULO 1331.-** *La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato.* **ARTÍCULO 1332.-** *Para regular los efectos de la rescisión, se aplicarán las reglas generales sobre nulidad en cuanto a los efectos de ésta, haciéndose las mismas distinciones previstas por este Código según la naturaleza de los actos, la ejecución de las prestaciones y el carácter irreparable o definitivamente consumado de las mismas; en relación con el **ARTÍCULO 1541.-** Los efectos restitutorios de la nulidad se sujetarán a las reglas siguientes: I.- La restitución será absoluta, operando*

en forma retroactiva integral, para los actos instantáneos susceptibles de reposición; **II.-** La restitución será parcial, operando para el futuro en los actos de tracto sucesivo que no sean susceptibles de reposición. Si lo fueren se aplicará la regla anterior; **III.-** La restitución es inoperante respecto a las partes en los actos que implican situaciones irreparablemente consumadas. En este caso se aplicarán las reglas del enriquecimiento sin causa; **IV.-** La restitución de las prestaciones no podrá hacerse en perjuicio de terceros de buena fe, pero se aplicará lo dispuesto en la parte final de la fracción anterior, para evitar un enriquecimiento sin causa; **V.-** La restitución es inoperante respecto de situaciones jurídicas consolidadas por la prescripción positiva, respecto de una de las partes o de ambas. **ARTÍCULO 1338.-** Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos. **ARTÍCULO 1582.-** La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero. **ARTÍCULO 1583.-** Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto. **ARTÍCULO 1587.-** El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeude. **ARTÍCULO 1600.-** Ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad. **ARTÍCULO 1624.-** El comprador está especialmente obligado: **I.-** A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto. **ARTÍCULO 1632.-** La falta de pago del precio de derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en el artículo 1335. **ARTÍCULO 1642.-** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. **ARTÍCULO**

1643.- En el caso del artículo anterior el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.”

Conforme a las prevenciones contenidas en los artículos anteriores, en concatenación con lo dispuesto por el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, para el ejercicio de la acción aquí deducida requieren los promoventes justifiquen la existencia de los siguientes elementos: **a).- La existencia de la obligación; b).- La exigibilidad de ésta; c).- El incumplimiento del deudor”.**- Por lo tanto, si se demanda la rescisión de un contrato y en el caso que nos ocupa de usufructo, su celebración debe probarse por la parte actora, ya que además de que se trata de un hecho afirmativo que invoca el demandante, se traduce en un elemento constitutivo de su acción; de ahí que al analizar las constancias procesales que obran dentro del presente expediente, tenemos que para acreditar **el primero de los elementos** arriba mencionados, la parte actora ofreció como medio probatorio lo siguiente: **Copia certificada** ante Notario Público del **Segundo Testimonio de la escritura pública ******* de fecha 12 de junio de 2008, del protocolo a cargo del Licenciado *********, Notario Público ********* con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, y la cual contiene **LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE USUFRUCTO**, celebrado de una parte por ********* en su carácter de **PROPIETARIOS**, y de otra parte la sociedad mercantil denominada *********, en su carácter de **USUFRUCTUARIO**, sobre el bien inmueble identificado como **terreo urbano ***** de ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas**, con una **superficie de ***** cero cero centiáreas**), con las siguientes **medidas y colindancias: AL NORTE: En 337.00 metros, con ***** AL NORTE: En 33.54 metros, con ***** AL NORTE: En 405.75 metros, con ***** AL NORTE: En 1,025.85 metros, con ***** AL SUR: En 898.18 metros, con propiedad que es o fue de ***** AL SUR: En 821.72 metros, con ***** . AL ORIENTE: En 340.00 metros, con Sucesión de ***** de por medio. AL PONIENTE: En 452.00 metros, con *******; del cual se advierte en su **CLAUSULA CUARTA**, en lo que aquí interesa lo siguiente: “...**CUARTA: Retribución**. *El USUFRUCTUARIO deberá pagar como retribución por el derecho de uso y disfrute concedido a través de la constitución del usufructo, lo siguiente:- 1. A la firma del presente Contrato por las Partes, el USUFRUCTUARIO deberá pagar al PROPIETARIO US\$1:00 dólar (Un 00/100 Dólar Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por cada hectárea de la PROPIEDAD. Si inicio del segundo año a partir de la firma del presente Aniversario) y en los siguientes cinco aniversarios (el*

Segundo Aniversario, Tercer Aniversario Cuarto Aniversario, Quinto Aniversario y Sexto Aniversario), USUFRUCTUARIO no ha comenzado la construcción de los TGEs o el PGE en relación con el Proyecto de Energía Eólica (definido para los fines del presente contrato como todas las mejoras sobre los terrenos incluidos en el Proyecto de Energía Eólica, incluyendo sin limitar, las, cuchillas, torres y cimientos que comprende las turbinas de conversión de viento en energía, caminos y las líneas de transmisión) sobre la Propiedad, entonces el USUFRUCTUARIO hará los siguientes pagos al PROPIETARIO: (i) primer aniversario: \$1.00 (Un 00/100 Dólar Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por hectárea; (ii) segundo aniversario: \$3.00 (Tres 00/100 Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por hectárea; (iii) tercer aniversario: \$4.00 (Cuatro 00/100 Dólares Moneda de Curso Legal hectárea; (iv) cuarto aniversario \$5.00 (Cinco 00/100 Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por hectárea; (Y) quinto aniversario \$6.00 (Seis Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por hectárea; (vi) sexto aniversario \$7.00 (Siete 00/100 Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) por hectárea.- 2. Sujeto al derecho del USUFRUCTUARIO de diferir el desarrollo del programa previsto anteriormente, este Contrato terminará automáticamente respecto de toda la PROPIEDAD el día doce (12) de Junio de dos mil quince (2015) a menos de que con anterioridad a dicha fecha, el USUFRUCTUARIO haya construido TGEs y/o PGE en la PROPIEDAD. 3. Dentro de los quince (15) días siguientes o después de la instalación u operación comercial del Proyecto de Energía Eólica, el USUFRUCTUARIO deberá pagar al PROPIETARIO una suma igual al producto de US\$2,000.00 dólares (Dos Mil 00/100 Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) multiplicado por el número de megawatts instalados ("Pagos por Instalación). 4. EL USUFRUCTUARIO deberá pagar al PROPIETARIO la siguiente retribución de la electricidad producida por los TGEs en la PROPIEDAD o por consumo de electricidad por los Asociados (definido para estos fines los miembros o socios del USUFRUCTUARIO y/o el Proyecto de Energía Eólica para los fines de generar energía renovable por viento para su autoabastecimiento como lo permite Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica) del USUFRUCTUARIO y/o del Proyecto de Energía Eólica o por las ventas a la Comisión Federal de Electricidad, atribuida de alguna forma a la PROPIEDAD: tres por ciento (3.0%) de los ingresos brutos (como se define en este documento). Las regalías provistas en este instrumento

deberán incrementarse de 3.0% a cuatro por ciento (4.0%) expiración de diez (10) años a partir de la Fecha de Operación Comercial, y para periodo de prórroga deberá seguir incrementándose de 4.0% a cinco (5.0%) expiración de veinte (20) años contados a partir de la Fecha de Operación Comercial ("Operación Comercial") y deberá seguir incrementándose de 5.0% a seis (6.0%) a la expiración de veinte (30) años contados a partir de la Fecha de Operación Comercial ("Operación Comercial" se definirá para los fines del presente Contrato como primer día en que el Proyecto de Energía Eólica entrega y/o vende energía a uno sus Asociados y/o a la Comisión Federal de Electricidad) y cualquier extensión el presente Contrato. Todos estos pagos están sujetos al impuesto al valor agregado mexicano de conformidad con la tasa aplicable. El PROPIETARIO deberá entregar los recibos correspondientes, mismos que deberán cumplir con los requisitos legales. Para los fines del presente Contrato, "Ingreso Bruto" se define como la suma de: (i) todos los ingresos brutos que el USUFRUCTUARIO reciba por la venta o consumo de electricidad generada por el USUFRUCTUARIO en la PROPIEDAD para sus Asociados o para la Comisión Federal de Electricidad; mas (ii) el valor de cualquier exceso de capacidad de generación no colocada en la producción o transmisión por la que el USUFRUCTUARIO reciba pago por mantener o dedicar dicha capacidad, mas (iii) cualquier ingreso que derive de cualquier beneficio, fianza, certificado o atributo pagado al USUFRUCTUARIO por la generación de energía limpia y renovable, en el mercado nacional o internacional. Si el USUFRUCTUARIO recibe frutos de cualquier pago a precio alzado o pagos relacionados con cualquier derecho, beneficio, reclamo u obligación bajo cualquier contrato o convenio de suministro o venta de energía, o el USUFRUCTUARIO recibe pago de penas convencionales o daños bajo dichos contratos o convenios, dichos frutos o pagos no deberán entenderse como Ingresos brutos en el presente documento. El USUFRUCTUARIO acuerda realizar pagos mínimos al PROPIETARIO ("el Pago Mínimo") anualmente durante la vigencia del Contrato por una cantidad al Pago Mínimo por megawatt instalado en la PROPIEDAD, tal y como se establece en la tabla siguiente, en el entendido de que dicha suma deberá ser prorrateada por años parciales y que el pago realizado al PROPIETARIO cada año no exceda dicho Pago Mínimo. El USUFRUCTUARIO deberá estar autorizado para abonar contra el Pago Mínimo cualquier pago acumulado durante cualquier año y pagado en tiempo al PROPIETARIO como aquí se prevé. Si el USUFRUCTUARIO da por terminado este Contrato con anticipación a la fecha de vencimiento, el

Pago Mínimo por dicho año será exigible.

| <i>PERIODO APLICABLE PARA EL PAGO MINIMO</i> | <i>PAGOS MINIMOS POR MEGAWATT</i> |
|---|-----------------------------------|
| <i>Dela fecha de operación comercial hasta el 5o. aniversario de la fecha de operación comercial.</i> | <i>US \$2,000 dolares</i> |
| <i>Del 6o. aniversario de la fecha de operación comercial al 10o. aniversario de operación comercial.</i> | <i>US \$2,500 dolares</i> |
| <i>Del 11o. aniversario de operación comercial al 15o. aniversario de operación comercial.</i> | <i>US 3,000 dolares</i> |
| <i>Del 16o. Aniversario de operación comercial y cualquier extensión al presente contrato.</i> | <i>US \$3,500 dolares</i> |

*Todos estos pagos están sujetos al impuesto al valor agregado mexicano de conformidad con la tasa aplicable. El PROPIETARIO deberá entregar los recibos de pago correspondientes mismos que deberán cumplir con los requisitos legales. 1.- El USUFRUCTUARIO deberá pagar la retribución derivada de la generación de energía establecida en este contrato, ofreciendo la misma al PROPIETARIO en o antes de cuarenta y cinco (45) días después de la terminación del trimestre en el que el USUFRUCTUARIO acumule, reciba o realice ingresos brutos sobre la que dicha retribución debe ser pagada al PROPIETARIO, y en el trimestre posterior. Comenzando con el primer pago de retribución al PROPIETARIO, y en el trimestre posterior, el USUFRUCTUARIO deberá remitir al PROPIETARIO una estado de acuerdo de la retribución, estableciendo detalle razonable de los ingresos brutos acumulados, recibidos o de cualquier otra forma obtenidos por el USUFRUCTUARIO durante el trimestre anterior. Dicha declaración de acuerdo podrá depender del PROPIETARIO (a opción del PROPIETARIO) para determinar el pago correcto de la regalía debida por cualquier trimestre. 2.- En el caso de que la retribución no sea ofrecida en tiempo al PROPIETARIO como se estableció previamente, una suma adicional deberá ser pagada al PROPIETARIO en una cantidad igual al 10% anual por la retribución atrasada, acumulándose dicha suma mensualmente en la cantidad debida no pagada cantidad sumándose a la cantidad adicional), hasta que la cantidad atrasada se haya pagado totalmente. La cantidad adicional establecida en la sección 6 la deberá el USUFRUCTUARIO sin perjuicio de la terminación del presente contrato bajo las condiciones establecidas en la sección 1 anterior de la presente cláusula...”; por lo que se advierte de dicho acto jurídico que el comprador-deudor se obligo a pagar lo pactado en dicha clausula cuarta; documental allegada a juicio por la parte actora, a la cual se le concedió valor probatorio de conformidad con lo que establece el artículo 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles; por lo que con lo anterior **se acredita la existencia***

de la obligación de pago contraída en el contrato de usufructo, cuya rescisión demanda, como primer elemento de la acción deducida.

Para justificar el **segundo de los elementos**, consistente en la **exigibilidad de la obligación**; la parte accionante argumenta en su demanda inicial en el capítulo de hechos número III), que el demandado no ha entregado hasta a la fecha ninguna retribución derivado del usufructo, y que se convino por ambas partes en dicho acto jurídico en su cláusula cuarta antes mencionada; por lo que la parte actora se vio en la imperiosa necesidad de presentar la demanda que nos ocupa, al incurrir el demandado al incumplimiento del contrato, pues no ha pagado ninguna retribución derivado del usufructo; ya que dicho acto jurídico genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes, y si bien es cierto la posesión material y dominio del bien inmueble le sigue perteneciendo a la parte actora ********* sin embargo el demandado no ha cumplido con su obligación de pago pactado por concepto de retribución, pues debe entenderse que la obligación de pago es la facultad que tiene el acreedor para exigir el cumplimiento de la obligación pactada al vencerse ésta, y al no acreditar el demandado que se encuentra al corriente en el pago de lo adeudado, corresponde al demandado en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado la carga de la prueba, es decir, demostrar con probanza alguna que la falta de pago fue en razón de que no cumplió con lo pactado; circunstancia que no acreditó, pues el actor justificó que el demandado le adeuda lo pactado en el contrato basal; quedando así acreditado el segundo de los elementos de la presente acción.

Por lo que se refiere al **tercero de los elementos**; relativo al **incumplimiento del deudor**; se encuentra debidamente acreditado, ello bajo las mismas premisas que se citan en el apartado inmediato anterior que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidas; pues como ya se dijo la actora se vio en la imperiosa necesidad de demandar a la sociedad mercantil denominada *********, por falta de cumplimiento al contrato objeto del debate; por lo que ante las consideraciones antes expuestas a juicio de ésta juzgadora se encuentran justificadas los elementos para el ejercicio de la acción aquí deducida, conforme a lo que establece el artículo **1331, fracción I**, que prevé: “*La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II...; III...; IV...; V...*”; y de las mismas (elementos) se justifica la afectación a la esfera jurídica de los promoventes por virtud del incumplimiento del contrato, por parte del demandado la

sociedad mercantil denominada ***** ; en consecuencia de ello y en términos de lo que dispone el artículo **1642** del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que textualmente dice lo siguiente: *“Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas”*; por lo tanto ambas partes, deberán de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

Por lo que ante las consideraciones anteriormente expuestas es de decretarse que **HA PROCEDIDO el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO**, promovido por ***** en contra de la sociedad mercantil denominada *****; toda vez que la actora acreditó los elementos constitutivos de la acción y la parte demandada no acudió a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que atento a lo dispuesto por el artículo 268 del Código procesal de la materia, se le tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar.

En consecuencia de ello, se decreta judicialmente la **RESCISIÓN DEL CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO**, celebrado entre los señores ***** y la sociedad mercantil denominada *****; por los razonamientos antes expuestos; por lo tanto ambas partes, deberán de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, lo anterior en términos de lo establecido en el artículo 1642 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, y tomando en consideración que la acción del presente juicio versa sobre acciones de condena, respecto de la cual resultado vencida la parte demandada la sociedad mercantil denominada *****; se le condena a pagar las **costas procesales** con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice. Finalmente, se concede a la parte demandada la sociedad mercantil denominada *****; el termino de **CINCO DÍAS** para que dé

cumplimiento voluntario a la presente resolución computable a partir de la fecha en que la resolución sea susceptible de ejecución, **apercibido de ejecución forzosa en caso de incumplimiento**, lo anterior conforme lo prevén los artículos 647 y 648 del Código de procedimientos civiles en vigor en el Estado. Así mismo se ordena girar atento oficio al **DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE ÉSTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS** para que una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, lleve a efecto la **CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL** que se hayan realizado con motivo de la celebración del Contrato de usufructo, debidamente inscrito ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo la **finca número ******* en el municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 105, 106, 109, 112, 113, 114 y 115 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:-

R E S U E L V E

PRIMERO:- HA PROCEDIDO el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO, promovida por ********* en contra de la sociedad mercantil denominada *********, toda vez que la actora acreditó los elementos constitutivos de la acción y el demandado, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

SEGUNDO:- En consecuencia de ello, se decreta judicialmente la **RESCISIÓN DEL CONTRATO Y COMO ACTO SUBSECUENTE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO**, celebrado entre los señores ********* y la sociedad mercantil denominada *********, por los razonamientos antes expuestos; por lo tanto ambas partes, deberán de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

TERCERO:- Se condena a la parte demandada la sociedad mercantil denominada *****, a pagar las **costas procesales** generadas a favor de la parte actora, con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice.

CUARTO:- Se concede a la parte demandada la sociedad mercantil denominada *****, un término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente

determinación judicial.

QUINTO:- Se ordena girar atento oficio al **DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE ÉSTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS** para que una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, lleve a efecto la **CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL** que se hayan realizado con motivo de la celebración del Contrato de usufructo, debidamente inscrito ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo la finca número ***** en el municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

“Se hace 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 exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente”.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firmó electrónicamente la **Ciudadana Licenciada MARTHA LETICIA TRONCOSO CORDERO**, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido del **Ciudadano Licenciado JOSÉ ÁNGEL LEAL GARCÍA**, Oficial Judicial “B” en funciones de Secretario de Acuerdos por Ministerio de Ley, con quien actúa en los términos del artículo 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, quienes firman de manera electrónica, con base en los Artículos 2, Fracción I, y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada del Estado de Tamaulipas, y en atención al punto Décimo Octavo del Acuerdo General 15/2020 de fecha treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de Tamaulipas; se autoriza, firma electrónicamente y **DA FE.-**

**Lic. Martha Leticia Troncoso Cordero
Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo
Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado**

**Licenciado José Ángel Leal García.
Oficial Judicial B en Funciones de Secretario
de Acuerdos por Ministerio de Ley**

Enseguida se publicó la resolución en la lista del día dentro del expediente número *****.- **CONSTE.**
L´MLTC / L´JALG / L´RMV.*

El Licenciado(a) ROSALBA MEDINA VILLANUEVA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (081) dictada el (JUEVES, 27 DE FEBRERO DE 2025) por el JUEZ, constante de (9) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.