



SENTENCIA DEFINITIVA (33).

Ciudad Mante, Tamaulipas; a (02) dos de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

VISTOS para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00035/2023**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, promovido por *********, en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, en contra de *********, *********, ********* y *********; y su acumulado el diverso expediente número **00044/2023**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, promovido por ********* en contra de *********.

RESULTANDO

PRIMERO.- Respecto del expediente número **00035/2023**, tenemos que mediante escrito presentado en fecha veintiuno de marzo del dos mil veintitrés, compareció ante este Tribunal *********, en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, en contra de *********, *********, *********, ********* y *********, de quienes reclama las prestaciones que señala y precisa en su escrito de demanda.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que por su orden expresa.

SEGUNDO.- Por auto de fecha veintitrés de marzo del dos mil veintitrés, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado a los demandados, emplazándolos para que dentro del término de diez días ocurrieran al local que ocupa este Tribunal a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses así conviniera, hecho que se cumplimentó con el **DIRECTOR DE LA *******, el día veintiocho de marzo del dos mil veintitrés, con el *********, el día veintiocho de marzo del dos mil veintitrés, con el *********, el día veintinueve de marzo del dos mil veintitrés, con *********, el día veintinueve de marzo del dos mil veintitrés y con *********, el día treinta de marzo del dos mil veintitrés.

TERCERO.- Por auto de fecha trece de abril del dos mil veintitrés, se tuvo al **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y PREDIAL DE ESTA CIUDAD**, dando contestación a la demanda instaurada en su contra,

y oponiendo las excepciones que consideraron aplicables al caso; por autos de fechas diecisiete de abril del dos mil veintitrés se les tuvo a ***** y ***** , dando contestación a la demanda instaurada en su contra, y oponiendo las excepciones que consideraron aplicables al caso, por auto de fecha dieciocho de abril del dos mil veintitrés se le tuvo a ***** , dando contestación a la demanda instaurada en su contra, y oponiendo las excepciones que consideraron aplicables al caso; por auto de fecha seis de marzo del dos mil veinticuatro, se declaró en rebeldía al **DIRECTOR DE LA *******.

CUARTO.- Respecto del expediente número **00044/2023**, tenemos que mediante escrito presentado en fecha trece de abril del dos mil veintitrés, compareció ante este Tribunal ***** , promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, en contra de ***** , de quien reclama las prestaciones que señala y precisa en su escrito de demanda.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que por su orden expresa.

QUINTO.- Por auto de fecha diecisiete de abril del dos mil veintitrés, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado al demandados, emplazándolo para que dentro del término de diez días ocurriera al local que ocupa este Tribunal a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses así conviniere, hecho que se cumplimentó mediante notificación del día veinticuatro de abril del dos mil veintitrés.

SEXTO.- Por auto de fecha once de mayo del dos mil veintitrés, se tuvo al demandado ***** dando contestación a la demanda instaurada en su contra oponiendo las excepciones que consideraron aplicables al caso.

Mediante resolución incidental de fecha ocho de junio del dos mil veintitrés, se ordenó la acumulación del expediente numero **00044/2023** al diverso **00035/2023**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por auto de fecha seis de marzo del dos mil veinticuatro, se ordenó abril del juicio a pruebas por el término de ley, y una vez agotada la etapa de alegatos, por auto de fecha cuatro de julio del dos mil veinticuatro, se ordenó citar el presente expediente para oír sentencia, la cual hoy se dicta al tenor de lo siguiente:



CONSIDERANDO

PRIMERO.- Competencia.- Este Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I y II, 185, 192 fracción VII 195 del Código Adjetivo Civil vigente, 1º, 2º, 3º fracción II, 4 fracción I, 47 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO.- Procedencia de la vía.- La ordinaria civil de los expedientes **00035/2023**, y su acumulado **00044/2023**, elegidas por las partes actoras para ejercitar tanto la acción de nulidad de escritura de compraventa así como la acción reivindicatoria, son las correctas, acorde a lo establecido en los numerales 462 al 469 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que no tienen señalada una tramitación especial.

TERCERO.- Fijación de la litis.- Respecto del expediente **00035/2023**, comparece *********, en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, en contra de *********, *********, *********, ********* y *********, señalando los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, como ya se dijo, *********, *********, *********, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, y la *********, se le declaró en rebeldía, con lo que quedó fijada la litis.

Respecto del expediente **00044/2023**, comparece *********, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, en contra de *********, señalando los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, como ya se dijo, ********* dio contestación a la demanda instaurada en su contra, con lo que quedó fijada la litis.

Expuesto lo anterior, se procede al análisis y valoración del caudal probatorio que obra en autos, analizando primeramente los medios de prueba de la parte actora.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada por la Secretaria de Acuerdos de este Juzgado del expediente número **642/2022**,

relativo al **JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES DE *******, promovido por *****.

Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 8 a la 24, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que por auto de fecha once de enero del dos mil veintitrés, dictado en dicho expediente, se designó a ***** como interventor de la **SUCESIÓN DE *******, para el único efecto de que comparezca a defender los derechos que le correspondan al autor de la sucesión, quien aceptó el cargo en fecha diecisiete de enero del dos mil veintitrés.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el acta de matrimonio número ***** , celebrado entre ***** y ***** , expedida por la Oficialía Segunda del Registro Civil de Ciudad Mante, Tamaulipas.

Documental que obra agregada a los autos a foja 25, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que ***** y ***** , contrajeron matrimonio civil en fecha ***** , bajo el régimen de sociedad conyugal.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el acta de nacimiento número ***** , del señor ***** expedida por la Coordinación General del Registro Civil de Tamaulipas.

Documental que obra agregada a los autos a foja 26 del expediente principal, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que ***** nació el día veinte de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, siendo sus padres ***** .

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el acta de defunción número ***** , del señor ***** , expedida por la Oficialía Primera del Registro Civil de Ciudad Mante, Tamaulipas.

Documental que obra agregada a los autos a foja 5, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que el señor ***** falleció el día ***** .



DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, del documento privado de compraventa de fecha *****, celebrado por una parte por el *****, y por otra por la señora *****, respecto de un bien inmueble.

Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 28 a la 33, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha ***** el ***** y la señora *****, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble identificado como *****.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, de la escritura *****.

Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 34 a la 37, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha dieciocho de febrero del dos mil veintidós, la señora ***** y el señor ***** celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble identificado como *****.

DOCUMENTALES PÚBLICAS.- Consistentes en tres recibos de pago del servicio de agua potable expedidos por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de esta Ciudad y 5 recibos de pago del servicio de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad.

Documentales que obra agregada a los autos a fojas de la 174 a la 177, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas.

CONFESIONAL.- A cargo de *****, al tenor del pliego de posiciones que exhibiera la parte actora, a quien ante su incomparecencia en el día y hora señalado para el desahogo de dicha probanza por auto de fecha veintiuno de mayo del dos mil veinticuatro, se le declaró confesa de las siguientes posiciones:

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED ESTUVO CASADA CON EL SEÑOR ***.-** Calificada de Legal. **2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE FUE EN FECHA ***** , CUANDO USTED CONTRAJO MATRIMONIO CIVIL CON**

*****.- Calificada de Legal. 3.-**QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN SU MATRIMONIO CON ***** , SE SUJETARON AL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.-** Calificada de Legal. 4.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED ADQUIRIÓ UN BIEN INMUEBLE EN FECHA *****.-** Calificada de Legal. 5.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL BIEN INMUEBLE QUE USTED ADQUIRIÓ EN FECHA ***** , SE IDENTIFICA COMO *****.-** Calificada de Legal. 6.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL ***** QUE USTED ADQUIRIO SON *****.-** Calificada de Legal. 7.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN LA FECHA EN QUE ADQUIRIÓ EL INMUEBLE SE IDENTIFICA COMO ***** , USTED SE ENCONTRABA CASADA LEGALMENTE CON EL SEÑOR *****.-** Calificada de Legal. 8.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE REALIZÓ PARA ADQUIRIR EL INMUEBLE SE IDENTIFICA COMO ***** , USTED COMPARECIÓ MANIFESTANDO QUE ERA SOLTERA.-** Calificada de Legal. 9.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE UNA VES QUE FALLECIO SU ESPOSO EL SEÑOR ***** , USTED EN FECHA ***** , VENDIO EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.-** Calificada de Legal. 10.- **QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE A LA PERSONA A QUIEN USTED VENDIO EL INMUEBLE LOTE ***** , RESPONDE AL NOMBRE DE *****.-** Calificada de Legal. 11.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE AL REALIZAR ESTE NUEVO CONTRATO DE COMPRA VENTA CON EL SEÑOR ***** RESPECTO EL INMUEBLE ***** , USTED COMPARECIO NUEVAMENTE MANIFESTANDO QUE ERA SOLTERA.-** Calificada de Legal. 12.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED VENDIO AL SEÑOR ***** EL CIENTO POR CIENTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO ***** , QUE PERTENCIÓ A LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE TUVO CON EL SEÑOR *****.-** Calificada de Legal. 13.- **QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE AL MOMENTO DE CELEBRAR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO ***** CON EL REPRESENTANTE LEGAL DEL ***** , EN FECHA ***** , USTED MANIFESTÓ ESTAR SOLTERA CUANDO EN REALIDAD ERA CASADA CON EL SEÑOR *****.-** Calificada de Legal.

Medio de prueba que obra agregado a los autos a fojas de la 386 a la 391, al cual se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 393 y 396 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia, cuyo rubro y texto dicen:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE



SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Registro: 167289 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo 2009. Materia(s): Civil. Tesis: I.30C.J/6 Página: 949.

DECLARACIÓN DE PARTE.- Que estaría a cargo de ***** , probanza que no se llevó a cabo a causa de la incomparecencia de la declarante al desahogo de la prueba a su cargo, según constancia que obra agregada a los autos a foja 325.

CONFESIONAL.- Que estuvo a cargo de ***** probanza que se desahogó en fecha siete de mayo del dos mil veinticuatro y que obra en autos a fojas de la 328 a la 333.

Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que el absolvente adquirió por compraventa que hizo con la señora ***** el predio *****; que dicho contrato de compraventa lo celebró en fecha ***** , que es su pleno conocimiento que el señor ***** desde el ***** se encuentra habitando en una parte del inmueble que usted adquirió por compraventa que hizo con la señora ***** que se identifica como *****; que tiene conocimiento que el señor ***** tiene construida una casa habitación en una parte del inmueble que refiere haber adquirido por compraventa que hizo con la señora *****; que el inmueble que dice que adquirió por compraventa que le hizo a la señora ***** , se

encuentra habitado por esta última y *****; que sabe y tiene pleno conocimiento de que el señor ***** únicamente tiene la posesión de una parte del predio del que usted declama la reivindicación; que tiene conocimiento de que la señora ***** tiene posesión del resto de superficie del predio que usted reclama la reivindicación al señor *****; que sabe y tiene pleno conocimiento que la casa habitación que existe construida en la parte del predio que tiene en posesión el demandado ***** y que usted reclama en este procedimiento, fue construida por el mismo *****; que a usted el señor ***** le demandó la nulidad de las escrituras mediante las cuales adquirió el predio que reclama en este procedimiento; que el juicio relativo a la acción de nulidad de escritura se identifica con el número 35/2023, ante este propio Juzgado Primero Civil y Familiar; que cuando realizó la compraventa en fecha dieciocho de febrero del dos mil veintidós, respecto del inmueble que reclama en el juicio reivindicatorio, ya se encontraba viviendo en el predio objeto del contrato el señor *****.

DECLARACIÓN DE PARTE.- Que estuvo a cargo de ***** probanza que se desahogó en fecha siete de mayo del dos mil veinticuatro y que obra en autos a fojas de la 338 a la 342.

Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, acreditándose con la misma que el señor ***** vive en el terreno porque le dieron permiso; que las construcciones que existen en el inmueble que adquirió por compraventa a la señora ***** son donde vive **** y donde vive la señora *****; que las personas que habitan las construcciones existentes en el predio que reclama en reivindicación al momento en que realizó la compraventa con ***** son **** y su esposa así como ***** con una hija; que actualmente las mismas personas habitan dicho predio; que el señor **** hizo la construcción de él y su suegro hizo una y una casa que le hizo el candidato del *****; que la persona que realizó la construcción en que habita el demandado ***** que se encuentra dentro del inmueble que adquirió por compraventa en fecha veintidós de febrero del dos mil veintidós, la hizo el señor *****.

TESTIMONIAL.- La cual corrió a cargo de ***** , probanza que se desahogó en fecha ocho de mayo del dos mil veinticuatro, y que obra en autos a fojas de la 356 a la 359.

A este medio de prueba se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del



Estado, en virtud de que por la edad de los testigos, su capacidad e instrucción, tienen el criterio necesario para juzgar el acto, sus declaraciones fueron claras, precisas, sin dudas, ni reticencias sobre la sustancia del hecho y no obra en autos que fueron obligados a declarar por medio de la violencia física o moral, ni impulsados por engaño, error o soborno, además de que dieron fundada razón de su dicho, por lo tanto, con dicha prueba se acredita que el señor ***** habita el domicilio ubicado en *****; que el señor ***** se encuentra habitando dicho domicilio desde el *****; que las características de la casa en que habita el señor ***** son una casa de block, varilla, techo de lamina y piso de tierra; que el señor ***** aportó los recurso económicos para realizar la construcción donde habita.

RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.- Que se llevo a cabo en el inmueble ubicado en ***** , en la que se diera fe de lo siguiente:

1.- QUE SE DE FE QUE SE ENCUENTRA EN EL DOMICILIO ***.-** En cuanto a este punto se procede a dar fe que me encuentro en el domicilio *****. **2.- QUE SE DE FE QUE DENTRO DEL CITADO INMUEBLE SE ENCUENTRAN DOS CONSTRUCCIONES DEDICADAS A CASA HABITACIÓN.-** Respecto a este punto se procede a dar fe que en el citado inmueble existen dos construcciones una de concreto, con losa de concreto y otra de concreto con techo de lamina dedicados a casa habitación. **3.- QUE SE DE FE QUE A LA ENTRADA DEL CITADO INMUEBLE QUE SE INSPECCIONA SE ENCUENTRA UNA CASA HABITACIÓN DE CUATRO METROS POR CINCO APROXIMADAMENTE Y QUE DA UN TOTAL DE ***** METROS CUADRADOS.-** En cuanto a este punto se procede a dar fe que el inmueble en que me encuentro constituida existe una casa habitación de aproximadamente 4 metros por 5 metros aproximadamente. **5.- (SEGUNDO PUNTO MARCADO COMO 5) QUE SE DE FE DE LA EXISTENCIA DE QUE DENTRO DEL INMUEBLE QUE SE INSPECCIONA EXISTE OTRA CONSTRUCCIÓN, SEÑALANDO EL MATERIAL CON QUE FUE CONSTRUIDO, MEDIDAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ASI COMO EL NÚMERO Y NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE HABITAN LA CITADA CONSTRUCCION ESTABLECIENDO LA PLENA IDENTIFICACIÓN, DESCRIBIENDO SUS RASGOS FÍSICOS O A TRAVÉZ DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL.-** Respecto a este punto se procede a dar fe de que existe una construcción de material de concreto (block) con techo de lamina, de

aproximadamente 4 metros por 5.80 metros, que las personas que habitan en la habitación son ***** y *****, siendo la persona que me atiende y su esposo. **6.- QUE DE FE QUE DENTRO DEL INMUEBLE QUE SE INSPECCIONA EXISTEN DOS CONSTRUCCIONES DE CASA HABITACIÓN SEPARADAS QUE SE ENCUENTRA HABITADAS POR DISTINTAS PERSONAS.-** En cuanto a este punto se procede a dar fe que en el inmueble que se inspecciona existen dos construcciones de casa habitación separada que ese encuentran habitadas por distintas personas de nombre *****.

Medio de prueba que obra agregado a los autos a fojas de la 346 a la 349, al cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles, al ser practicada la inspección en lugares y objetos que no requieren de conocimientos especiales o científicos.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, la C. *** ofreció las siguientes pruebas:**

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, del documento privado de compraventa de fecha *****, celebrado por una parte por el *****, y por otra por la señora *****, respecto de un bien inmueble.

Documental que fue exhibida por ***** en su demanda y obra agregada a los autos a fojas de la 28 a la 33, a la cual ya se le concedió valor probatorio, por lo tanto, resulta innecesario realizarlo de nueva cuenta.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, de la escritura *****.

Documental que fue exhibida por ***** en su demanda y obra agregada a los autos a fojas de la 34 a la 37, a la cual ya se le concedió



valor probatorio, por lo tanto, resulta innecesario realizarlo de nueva cuenta.

TESTIMONIAL.- La cual corrió a cargo de ***** y *****, probanza que se desahogó en fecha veinticinco de abril del dos mil veinticuatro, y que obra en autos a fojas de la 290 a la 296.

A este medio de prueba no se le otorga valor probatorio en juicio, en virtud de que el testigo ***** es parcial en su declaración, ya que al contestar la pregunta número 2 de idoneidad contestó que viene a declarar en favor de la señora ***** , por lo tanto, su declaración no cumple con lo dispuesto por el artículo 409, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, que no tiene completa imparcialidad.- De igual modo, el testigo ***** refiere que conoce los hechos sobre los que declaró por pláticas de terceras personas, pues al contestar la repregunta número 1 de la directa 4, contestó que se enteró por parte de ***** sobre quién es el propietario del inmueble materia del presente juicio; asimismo, al dar respuesta a la pregunta número 3 de la directa 7, señaló que por pláticas de la familia conoce que los familiares que mencionó sabían de la venta; por lo tanto, los hechos que relató no fueron percibidos por sus propios sentidos y sólo los conocen por el dicho de terceras personas.

En cuanto al testigo ***** es parcial en su declaración, ya que al contestar la pregunta número 2 de idoneidad contestó que viene a declarar en favor de la señora ***** ; asimismo, al dar respuesta a la pregunta 6 de idoneidad refiere que si tiene interés de que en el presente juicio la sentencia le sea favorable para ***** y ***** ; de igual modo, al responder la pregunta 9 de idoneidad contestó que con su declaración pretende ayudar a ***** y ***** ; por lo tanto, su declaración no cumple con lo dispuesto por el artículo 409, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, que no tiene completa imparcialidad.

Al no concederle valor probatorio a la presente prueba, es innecesario entrar al estudio del incidente de tachas promovido por ***** , por conducto e su autorizado, mediante escrito presentado en fecha veintinueve de abril del dos mil veinticuatro.

Sirven de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia y criterio, cuyo rubro y texto indican:

TESTIGOS DE OIDAS. VALOR DE LOS. Carece de valor el dicho de los testigos de oídas, a quienes no les constan personalmente los hechos. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 221598 Instancia: Tribunales

*Colegiados de Circuito Octava Época Materias(s): Común
Tesis: VII.1o. J/14 Fuente: Semanario Judicial de la
Federación. Tomo VIII, Octubre de 1991, página 119 Tipo:
Jurisprudencia.*

TESTIGOS DE OÍDAS, VALOR DE SU DICHO. *El testimonio de dos testigos que al dar la razón de su dicho manifestaron que los hechos les constaban porque se los dijo el actor, o sea que no les constaban personalmente son testigos de oídas y sus atestados no merecen crédito. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 275997 Instancia: Cuarta Sala Sexta Época Materias(s): Común Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXII, Quinta Parte, página 91 Tipo: Aislada*

CONFESIONAL.- Que estaría a cargo de ***** probanza que no se desahogó por los motivos expuestos en la constancia visible a fojas de la 370 y 373.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

DECLARACIÓN DE PARTE.- Que estuvo a cargo de ***** , probanza que se desahogó en fecha veintiocho de mayo del dos mil veinticuatro y que obra en autos a fojas de la 401 a la 403.

Medio de prueba con valor probatorio a la luz del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, acreditándose con la misma que los propietarios originales de la propiedad ubicada en la ***** , eran los padres del declarante; que el declarante vio las escrituras originales; que en esas escrituras aparecían los nombres de sus padres; que la persona que aparece como propietaria única del inmueble ubicado en ***** , no ha fallecido, que aún vive; que estuvo presente cuando se compró el inmueble; que el declarante no aportó dinero para el pago del inmueble motivo del presente juicio; que no cuenta con título de propiedad del inmueble ubicado en ***** ; que le hizo conocimiento a sus consanguíneos del juicio de nulidad de escrituras que promovió en este Juzgado; que la intención



porque realizó el presente juicio es para que lo dejen en paz y para vivir ahí donde está ahorita; que el motivo por el cual intenta quitar el bien inmueble motivo del presente juicio a su madre ***** es porque ahí le dio su jefe en vida, delante de ella y sus hermanos; que el declarante únicamente persigue sus intereses aún cuando van en contra de la moral, las buenas costumbres, gratitud y lealtad hacia sus padres; que el padre del declarante le dio permiso de vivir en el predio motivo del presente juicio; que cuenta con la calidad de heredero para promover el presente juicio; que cuenta con la aprobación de sus demás consanguíneos del juicio sucesorio intestamentario que promovió y del cual presentó cargo de interventor en este juicio.

Por su parte, *** ofreció las siguientes pruebas:**

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el primer testimonio de la escritura *****.

Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 149 a la 151, a la cual ya se le concedió valor probatorio, por lo tanto, resulta innecesario realizarlo de nueva cuenta.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el manifiesto de pago de ISAI, expedido por la Dirección de Catastro Municipal de esta Ciudad.

Documental que obra agregada a los autos a foja 152, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la certificación de gravamen de la Finca número *****, de Mante, Tamaulipas, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante.

Documental que obra agregada a los autos a fojas 153 y 154, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que la Finca número *****, de Mante, Tamaulipas, se encuentra libre de gravamen.

TESTIMONIAL.- La cual corrió a cargo de *****, probanza que se desahogó en fecha veinticinco de abril del dos mil veinticuatro, y que obra en autos a fojas de la 308 a la 314.

A este medio de prueba no se le otorga valor probatorio en juicio, en virtud de que los testigos no conocen los hechos sobre los cuales declararon, pues ***** al dar contestación a la repregunta número 2 de la directa 4, respondió que no sabe desde que fecha es propietario el señor

***** del bien inmueble materia del presente juicio; asimismo, al dar contestación a la repregunta número 3 de la directa 4, respondió que no estuvo presente cuando el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; de igual modo al dar contestación a la repregunta número 4 de la directa 4, respondió que no sabe en que lugar y fecha celebró el contrato para adquirir la propiedad del inmueble el señor *****; así también, al dar contestación a la repregunta 1 de la directa 5, respondió que no estuvo presente en el lugar y fecha en que el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; de igual modo, al dar contestación a la repregunta 2 de la directa 5, respondió que no sabe la fecha exacta en que el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; asimismo, al dar contestación a la repregunta 3, de la directa 5, respondió que no sabe el precio de la venta por la que adquirió la propiedad el señor *****; por último, al dar contestación a la repregunta 4 de la directa 5, respondió que no sabe como fue el pago que se realizó por la adquisición de la propiedad por parte de ***** .

En cuanto a la testigo ***** al dar contestación a la repregunta número 2 de la directa 4, respondió que no sabe desde que fecha es propietario el señor ***** del bien inmueble materia del presente juicio; asimismo, al dar contestación a la repregunta número 3 de la directa 4, respondió que no estuvo presente cuando el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; de igual modo al dar contestación a la repregunta número 4 de la directa 4, respondió que no sabe en que lugar y fecha celebró el contrato para adquirir la propiedad del inmueble el señor *****; así también, al dar contestación a la repregunta 1 de la directa 5, respondió que no estuvo presente en el lugar y fecha en que el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; de igual modo, al dar contestación a la repregunta 2 de la directa 5, respondió que no sabe la fecha exacta en que el señor ***** adquirió la propiedad del inmueble; asimismo, al dar contestación a la repregunta 3, de la directa 5, respondió que no sabe el precio de la venta por la que adquirió la propiedad el señor ***** .

Por lo tanto, su declaración no cumple con lo dispuesto por el artículo 409, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, que no presenciaron el acto o visto el hecho material sobre lo que depusieron

Al no concederle valor probatorio a la presente prueba, es innecesario entrar al estudio del incidente de tachas promovido por



DANIEL OCHOA MUÑOZ, por conducto e su autorizado, mediante escrito presentado en fecha veintinueve de abril del dos mil veinticuatro.

CONFESIONAL.- Que estaría a cargo de ***** probanza que no se desahogó por los motivos expuestos en la constancia visible a foja 369.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Consistente en lo que favorezca a los intereses de la oferente.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el *****, ***** y ***** no ofrecieron pruebas que sean materia de análisis en esta sentencia.

CUARTO.- Análisis de procedencia y fundamento de la acción y excepciones.

En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Por razón de método y tomando en consideración que ***** , en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, dentro del expediente **00035/2023** demanda la **NULIDAD DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, ésta debe examinarse y resolverse previamente, al ser promovida primero que la diversa acción reivindicatoria formulada por ***** dentro del expediente **00044/2023**.

Juicio Ordinario Civil Sobre Nulidad De Escritura De Compraventa, expediente **00035/2023**.

Previo a entrar al estudio de la acción de nulidad deducida, se procede al estudio de la **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** de la parte actora, aspecto que por ser un presupuesto procesal necesario para el ejercicio de toda acción en juicio, su estudio es preferente, pues de resultar procedente, no podría dictarse una sentencia válida a favor de la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia y tesis aislada cuyos rubros y textos a la letra dicen:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.- La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede

estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Época: Novena; Registro: 189294; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Común; Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000.

Una vez precisado lo anterior, tenemos que en términos de lo dispuesto por el artículo 1521 del Código Civil vigente en el Estado, la nulidad o inexistencia de un acto jurídico puede invocarse por todo interesado.

En el caso, es evidente que la parte actora sí cuenta con interés para invocar la nulidad del contrato de compraventa, por ser quien, con su celebración, resiente de manera personal y directa una afectación en su esfera jurídica, pues refiere que el autor de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ******* es propietario del 50% de la propiedad del predio urbano identificado como I*****; lo anterior con motivo de la sociedad conyugal existente en el matrimonio celebrado entre los señores ***** y ******, justificando dichos hechos con el acta de matrimonio y contratos de compraventa, visibles a fojas 25 y de la 28 a la 37.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia cuyo rubro y texto a la letra dicen:

NULIDAD. ACTO JURÍDICO. LEGITIMACIÓN PARA PEDIRLA. *De acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal, se tiene que en diversos supuestos, la nulidad se puede pedir "por todo interesado", que debe entenderse como todo aquel que pueda resultar afectado con el acto de que se trate o bien aquel que resulte beneficiado con la nulidad del mismo, lo que supone que no "todo interesado" de manera general, tiene acción para pedir la nulidad de un acto, sino sólo quien tenga un interés directo con ello, pues la acción de tutela del orden público general, no existe, toda vez que se requiere de una afectación o beneficio particular para obtener la tutela del orden jurídico; es decir, la aludida tutela no es genérica. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Núm. de Registro: 163600. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Octubre de 2010. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.854 C. Página: 3125.*

NULIDAD ABSOLUTA. PUEDE EJERCER LA ACCIÓN RELATIVA TODO AQUEL QUE CUENTE CON INTERÉS JURÍDICO Y DE ELLA SE PUEDE PREVALER TODO INTERESADO UNA VEZ DECRETADA POR AUTORIDAD



JUDICIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 2226 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Si bien el citado precepto establece que todo interesado se puede prevaler de la nulidad absoluta y que ésta se actualiza como la sanción máxima que el legislador impone a los actos jurídicos imperfectos, debe interpretarse que dicha facultad le corresponde a aquel que tenga interés jurídico para demandar la nulidad absoluta de un acto y no sólo por las partes intervinientes en él. Ello en atención a que la nulidad absoluta se actualiza cuando la trascendencia del vicio que la provoca es de tal entidad que afecta el interés general, por ser contrario a una ley prohibitiva o de orden público. En consecuencia, si la nulidad absoluta puede ser solicitada ante autoridad judicial únicamente por persona que cuente con interés jurídico, luego entonces, cualquier interesado se puede prevaler de ella hasta la declaratoria judicial en términos del artículo en comento, pues prevaler significa "valerse o servirse de una cosa". Así, al sustituir el vocablo de referencia por su significado, debe entenderse que el precepto legal en cita dispone que de los efectos de la nulidad absoluta puede valerse o servirse todo interesado, una vez decretada por autoridad judicial. Novena Época. Núm. de Registro: 161036. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Septiembre de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 57/2011. Página: 828.

En mérito de lo anterior, se concluye que el accionante si está legitimado para intentar la acción de nulidad del contrato de compraventa.

Al respecto, señalan los artículos 1256, 1257, 1258 y 1521 del código Civil del Estado, que:

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.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

ARTÍCULO 1521.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento, forma solemne o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno, como acto jurídico, pero si como hecho jurídico, cuando concurren los elementos necesarios a fin de que se produzca tal supuesto. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Elementos de la acción.- Establecido lo anterior, tenemos que para la procedencia de la nulidad de contrato, es menester la conjunción de los siguientes requisitos a saber: **a).-** Que se celebró un acto jurídico; **b).-** Que no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto.¹

¹ ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En el libro cuarto denominado "Obligaciones", capítulo decimotercero llamado "Inexistencia y nulidad de los actos jurídicos", sección primera intitulada "Reglas generales", integrada por los artículos 1920, fracciones I, II y III,

a).- El primero de los elementos en estudio, se encuentra debidamente acreditado en autos, ya que con la copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, de la escritura número *****, se acreditó la celebración del contrato de compraventa, en el que aparece la señora *****, en su carácter de vendedora, y por otra, el señor *****, en su carácter de comprador, respecto de un predio urbano identificado como *****.

b).- Respecto al segundo de los elementos de la acción, consistente en que no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto, se encuentra debidamente probado, ya que *****, en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, promueve su acción de nulidad de compraventa por falta de consentimiento -requisito de existencia-, pues refiere que a la sucesión que representa a bienes de *****, le corresponde el (50%) de la propiedad del predio urbano identificado como *****, ya que dicho inmueble fue adquirido dentro de la sociedad conyugal existente en el matrimonio de los señores ***** y *****, pues señala que dichas personas contrajeron matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal el día *****, y que el bien lo adquirió la señora ***** mediante compraventa el día *****.

Ahora bien, los hechos antes señalados se encuentran debidamente acreditados, ya que con el acta de matrimonio visible a foja 25, se acreditó que los señores ***** y *****, contrajeron matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal el día 4 de diciembre de 1972.

Asimismo, con la copia certificada expedida por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, visible a fojas de la 28 a la 33, se tuvo por acreditado que la señora ***** adquirió mediante compraventa de fecha *****, el predio urbano identificado *****.

Por lo tanto, es claro que dicho predio urbano identificado como lote *****, fue adquirido dentro de la sociedad conyugal existente en el matrimonio de los señores ***** y *****, por lo que éste último es

1921, 1923, 1924, fracciones I, II, III, IV y V, 1925, 1926, 1927, 1929 y 1931 del Código Civil para el Estado de Puebla, se advierte que el objeto del juicio de nulidad contractual entre particulares es dilucidar si el acto jurídico impugnado adolece de vicios que pudieran incidir en su existencia o validez, sin considerar si éste fue otorgado formalmente; en tanto que en la acción de otorgamiento de contrato o acción proforma únicamente se pretende la exteriorización, en términos de ley, de un acto jurídico, al tratarse, exclusivamente, de la pretensión del actor de obtener la formalidad de un determinado acuerdo de voluntades, sin juzgar sus elementos esenciales que afecten algún derecho sustantivo – como el derecho de propiedad o posesión–, ya que puede ser impugnado en un diverso juicio. Así, los elementos de la acción proforma son: a) la celebración de un acto jurídico (por ejemplo un contrato de compraventa); b) el pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley; mientras que en el juicio de nulidad contractual debe probarse que: a) se celebró un acto jurídico; y, b) no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto. Por tanto, entre la acción de nulidad contractual y la acción proforma no existe identidad de causas, pues en lo que la primera busca la anulación de un acto jurídico, la segunda persigue, exclusivamente, la formalización de determinado acuerdo de voluntades. Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2018927 Jurisprudencia Materias(s): Civil Décima Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo: Libro 62, Enero de 2019 Tomo IV Tesis: VI.2o.C. J/31 (10a.) Página: 2045.



propietario del (50%) de la propiedad de dicho bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 174, fracción VI, del Código Civil del Estado, el cual establece que forman parte de la sociedad conyugal los bienes adquiridos por título oneroso durante la sociedad a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los consortes.

En consecuencia, también se tiene por acreditado que no se surtieron los requisitos de existencia del contrato de compraventa contenido en la escritura *****, visible a fojas de la 34 a la 37, ya que no existió consentimiento por parte del señor ***** de vender la parte proporcional que le corresponde del predio urbano identificado como *****, ya que no se le dio intervención dentro de dicho contrato de compraventa, consentimiento que era necesario en virtud de que al haber sido adquirido el inmueble dentro de la sociedad conyugal existente en el matrimonio de los señores ***** y *****, éste último es propietario del (50%) del bien, y por tanto, para enajenar su parte proporcional era necesario su consentimiento, no obstante que haya fallecido el día veinte de mayo del dos mil dieciocho, pues bien se le pudo dar intervención al albacea o interventor correspondiente de la sucesión del señor *****, con la autorización judicial necesaria.

Al resultar procedente la acción, toca entrar al estudio de las excepciones y defensas interpuestas por los demandados.

Los señores ***** y *****, interpusieron las siguientes excepciones:

1.- SINE ACTIONE AGIS, CONSISTENTE EN LA FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO DE LA CONTRARIA.- Excepción que es improcedente, en virtud de que es infundado que la acción interpuesta por la parte actora carezca de razones lógicas y motivos concretos, que además no le asiste la causa de pedir, pues como se dijo previo al analizar los elementos de la acción, *****, en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, sí cuenta con interés para invocar la nulidad del contrato de compraventa, por ser quien, con su celebración, resiente de manera personal y directa una afectación en su esfera jurídica, pues acreditó que el autor de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ******* es propietario del 50% de la propiedad del predio urbano identificado como *****; lo anterior con motivo de la sociedad conyugal existente en el matrimonio celebrado entre los señores ***** y *****, justificando

dichos hechos con el acta de matrimonio y contratos de compraventa correspondientes, visibles a fojas 25 y de la 28 a la 37.

En cuanto a que jamás se ha realizado acto de desposesión en contra del señor *****, y que por tal circunstancia no tiene derecho real alguno sobre el inmueble propiedad de *****, y que además, reclama un derecho como heredero de la sucesión sin que en dicho juicio exista nombramiento de declaratoria de herederos.- Es improcedente tal argumento y no conlleva a destruir la acción, pues si bien es cierto no se ha llevado a cabo acto de desposesión en contra del actor, no implica que la acción de nulidad sea improcedente, pues la misma tiene por objeto nulificar el contrato de compraventa por falta de consentimiento del autor de la **SUCESIÓN DE *******, al ser este último propietario del 50% del bien inmueble enajenado por la *****. Además, es falso que el señor ***** está promoviendo el presente juicio como heredero del señor ***** , pues compareció a promover el juicio como interventor de la sucesión a bienes de dicha persona, como lo acreditó con las copias certificadas de su nombramiento.

2.- EXCEPCIÓN PERENTORIA CONSISTENTE EN LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DEDUCIDA MEDIANTE DEMANDA DE NULIDAD DE TÍTULO DE PROPIEDAD.- Excepción que es improcedente, ya que por una parte no especifica el artículo a que hace alusión dentro de dicha excepción, y por otra, es falso que no exista la violación de ningún derecho, pues como se dijo anteriormente en esta resolución al analizar los elementos de la acción, se acreditó que no se surtieron los requisitos de existencia del contrato de compraventa contenido en la escritura número *****, visible a fojas de la 34 a la 37, ya que no existió consentimiento por parte del señor ***** de vender la parte proporcional que le corresponde del predio urbano identificado como *****, ya que no se le dio intervención dentro de dicho contrato de compraventa, consentimiento que era necesario en virtud de que al haber sido adquirido el inmueble dentro de la sociedad conyugal existente en el matrimonio de los señores ***** y ***** , éste último es propietario del (50%) del bien, y por tanto, para enajenar su parte proporcional era necesario su consentimiento.

3.- EXCEPCIÓN PERENTORIA CONSISTENTE EN QUE LA DETENTACIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS POR PARTE DEL DEMANDADO ES UNA POSESIÓN ORIGINARIA.- Excepción que es improcedente y no conlleva a destruir la acción, pues



dentro del presente juicio no se está ventilando quién tiene mejor derecho para poseer el inmueble materia del contrato de compraventa que se pretende nulificar, sino sobre la nulidad del contrato de compraventa que obra dentro de la escritura número *****, por carecer de consentimiento del autor de la sucesión *****.

4.- EXCEPCIÓN PERENTORIA CONSISTENTE EN EL CONTRATO DE COMPRAENTA QUE EL DEMANDADO EXHIBE COMO INSTRUMENTO FUNDATORIO DE SU DEFENSA Y QUE JUSTIFICA LA LEGALIDAD DE SU POSESIÓN QUE OBRA EN AUTOS.- Excepción que es improcedente y no conlleva a destruir la acción, pues dentro del presente juicio no se está ventilando quién tiene mejor derecho para poseer el inmueble materia del contrato de compraventa que se pretende nulificar, sino sobre la nulidad del contrato de compraventa que obra dentro de la escritura número *****, por carecer de consentimiento del autor de la sucesión *****.

5.- EXCEPCIÓN PERENTORIA CONSISTENTE EN LA INEFICACIA DEL DOCUMENTO EXHIBIDO POR LA ACTORA PARA FUNDAR LA TITULARIDAD DEL DERECHO QUE RECLAMA.- Excepción que es improcedente, en virtud de que las copias certificadas del expediente 642/2022, no son el documento fundatorio de la acción de nulidad ejercida, pues las mismas únicamente acreditan la personalidad de intervisor del señor *****, más no la procedencia de la acción.

El *** , interpuso las siguientes excepciones y defensas:**

Defensa consistente en que es improcedente la nulidad de la escritura otorgada por los señores *** y ***** , en virtud de haberse cumplido y satisfecho los elementos esenciales y de validez del acto jurídico.-** Defensa que es improcedente, en virtud de que contrario a la señalado por el demandado, no se cumplió el requisito de existencia del contrato, consistente en el consentimiento del autor de la sucesión ***** , para vender la parte proporcional de la propiedad que le corresponde por concepto de gananciales matrimoniales.

Defensa consistente en que previamente deberá promoverse la declaración de nulidad del instrumento notarial, como requisito de procedibilidad, en los términos del artículo 127 de la Ley del Notariado del Estado de Tamaulipas.- Defensa que es improcedente, en virtud de que dicho dispositivo legal, no establece que previo a promover la nulidad de una compraventa contenida en un instrumento notarial, deberá promoverse la nulidad de dicho instrumento, pues únicamente dispone que

los instrumentos notariales probaran previamente, mientras no sea declarada su nulidad.

Defensa consistente en que para los terceros, incluyendo al Notario Público, atendiendo a la publicidad del instrumento en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, el estado civil de *** fue y es como soltera, en la que tanto el comprador como el notario son terceros de buena fe, y por ende, no les afecta las relaciones internas de las personas.-** Defensa que es improcedente, ya que por el hecho de que la señora ***** se haya ostentado como soltera en el contrato de compraventa de fecha *****, mediante el cual adquirió el bien inmueble materia del juicio, no implica que ese sea estado civil, pues como se acreditó con el acta de matrimonio visible a foja 25, contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor ***** el día 4 de diciembre de 1972.

Defensa consistente en que el actor no acredita la identidad entre la señora *** que aparece en el acta de matrimonio que acompaña y la señora ***** a que se refiere la escritura de adquisición y de la compraventa que se demanda su nulidad, ya que se trata de personas distintas y con nombres homónimos.-** Defensa que es improcedente, en virtud de que contrario a lo señalado por el demandado, sí se encuentra acreditado que las personas que aparecen en el acta de matrimonio, escritura de adquisición y la compraventa que se demanda su nulidad, son la misma persona, ya que la propia ***** reconoció en su contestación a la demanda que contrajo matrimonio con el señor ***** en fecha 2 de diciembre de 1972; asimismo, que celebró los contratos de compraventa de fechas ***** con el *****, y 1***** con el señor *****.

Defensa consistente en que es improcedente que se cancele la escritura número ***, ya que no se le reclamó la nulidad del instrumento, atendo al principio de estricto derecho a que se refiere el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un asunto de naturaleza civil, en relación con el diverso artículo 247 del mismo ordenamiento.-** Defensa que es improcedente, ya que es falso que no se le haya reclamado la nulidad del instrumento notarial que realizó, ya que del escrito de demanda se advierte que en el inciso d) del capítulo de prestaciones se le reclamó la cancelación del protocolo respecto de la escritura *****, lo cual tiene el mismo significado que nulificar.



Se hace constar que la ***** y *****; no interpusieron excepciones y defensas que sean materia de análisis en el presente juicio.

Por lo anterior y bajo las consideraciones que anteceden, se declara procedente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, promovido por *****; en su carácter de interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, en contra de *****; *****; ***** y *****.

En consecuencia, se declara la nulidad total del contrato de compraventa de fecha *****; contenido en la escritura número *****; contrato mediante el cual ***** vendió en favor de *****; el 100% de la propiedad del predio urbano identificado como *****.- Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas como Finca número **** del Municipio de Mante, Tamaulipas; escritura pasada ante la fe del **LICENCIADO *******, con ejercicio en esta ciudad.

Lo anterior se considera así, ya que de nulificar solamente el 50% del contrato de compraventa respecto de la propiedad que le corresponde a *****; sin embargo no se advierte que parte parte material del cincuenta por ciento le correspondería a cada uno de los propietarios respecto de dicho inmueble, que en su caso lo serían ***** y *****; por lo tanto, es factible nulificar la totalidad del multicitado contrato a fin de que el predio urbano identificado como *****; pase de nueva cuenta a la sociedad conyugal que existió entre los señores ***** y *****.

Se ordena girar oficio al **LICENCIADO *******, a efecto de proceda a realizar la cancelación en el protocolo de instrumentos públicos a su cargo, de la escritura número *****; que contiene contrato de compraventa, celebrado entre ***** y *****.

Se ordena girar atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado con oficina en ésta Ciudad, para que proceda a realizar la cancelación de la inscripción de la escritura número *****; pasada ante la fe del **LICENCIADO *******, Notario Público número ****; con ejercicio en esta ciudad, que contiene contrato de compraventa, celebrado entre ***** y *****; del predio urbano identificado como *****.- Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas como Finca número ***** del Municipio de Mante, Tamaulipas; **debiendo adjuntarse al oficio que se envíe copia certificada de escritura publica**

en mención; en la inteligencia que los gastos que se originen con motivo de la cancelación serán por cuenta de la parte actora.

Por último, es improcedente decretar la desocupación del inmueble así como la cancelación de la clave catastral, en virtud de que la presente acción únicamente tiene por objeto declarar la nulidad del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero del 2022.

Con fundamento en el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles y al ser de naturaleza declarativa la acción, además que ninguna de las partes se condujo en el presente juicio con temeridad o mala fe, no es de hacerse especial condena en cuanto al pago de los gastos y costas, por lo que cada una deberá de sufragar las que hubiere erogado con la tramitación del presente juicio.

Acción de Reivindicatoria expediente 00044/2023.

Se procede al análisis de la acción reivindicatoria promovida por el señor ***** en contra de *****.

Ahora bien, los artículos 621, 622 y 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establecen que:

ARTÍCULO 621.- *La acción reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella.*

ARTÍCULO 622.- *La acción reivindicatoria puede ejercitarse: I.- Contra el poseedor originario; II.- Contra el poseedor con título derivado; III.- Contra el simple detentador; y, IV.- Contra el que ya no posee, pero que poseyó. El simple detentador y el poseedor con título derivado pueden declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño. El poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante. El poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria deje de poseer ya iniciada la demanda, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria.*

ARTÍCULO 624.- *Para que proceda la acción reivindicatoria, el actor debe probar: I.- Que es propietario de la cosa que reclama; II.- Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; III.- La identidad de la cosa; y, IV.- Si se demandan prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, debe probarse la existencia real o posible de estos accesorios.*

Elementos de la Acción Reivindicatoria.- Conforme a lo preceptuado por el citado artículo 624 del Código Adjetivo Civil del Estado, los requisitos exigidos para la procedencia de la acción reivindicatoria son: **a).-** Que se es propietario de la cosa que reclama; **b).-** Que el demandado



es poseedor o detentador de la cosa o que lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación; **c).**- La identidad de la cosa.²

A).- Respecto al primero de los elementos, consistente en que se es propietario de la cosa que reclama, tenemos que el mismo no se encuentra probado en virtud de que ante la nulidad decretada de la escritura número *****, que contiene contrato de compraventa del predio urbano identificado como ***** metros cuadrados, celebrado entre los señores ***** y *****; tenemos que dejó de surtir efectos jurídicos dicho documento, y por tanto, ***** dejó de ser propietario de dicho inmueble.

Por lo tanto, no se tiene por probado el primer elemento de la acción, relativo a la propiedad sobre el predio reclamado por parte de la actora.

Al no reunirse los elementos de la acción, es innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas interpuestas por el demandado en su contestación.

En consecuencia, se declara improcedente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, promovido por *****, en contra de *****, en consecuencia, se le absuelve de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

Se notifica a las partes que conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez que se le notifique la presente sentencia, contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidas de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se declara procedente el expediente **00035/2023**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, promovido por *****, en su carácter de

2ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.** Época: Octava Época Registro: 219236 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 53, Mayo de 1992 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o. J/193 Página: 65.

interventor provisional de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, en contra de *******, *******, *********, ********* y *********, conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se declara la nulidad del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero del 2022, contenido en la escritura número *********, contrato mediante el cual ********* vendió en favor de *********, la propiedad del predio urbano identificado como *********, con una superficie de ******** metros cuadrados.- Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas como Finca número ********* del Municipio de Mante, Tamaulipas; escritura pasada ante la fe del **LICENCIADO *******, con ejercicio en esta ciudad.

TERCERO.- Se ordena girar oficio al **LICENCIADO *******, con ejercicio en esta ciudad, a efecto de proceda a realizar la cancelación en el protocolo de instrumentos públicos a su cargo, de la escritura número *********, que contiene contrato de compraventa, celebrado entre ********* y *********.

CUARTO.- Se ordena girar atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado con oficina en ésta Ciudad, para que proceda a realizar la cancelación de la inscripción de la escritura número *********, pasada ante la fe del **LICENCIADO *******, con ejercicio en esta ciudad, que contiene contrato de compraventa, celebrado entre ********* y *********, del predio urbano identificado como *********.- Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas como Finca número ********* del Municipio de Mante, Tamaulipas; **debiendo adjuntarse al oficio que se envíe copia certificada de escritura publica en mención; en la inteligencia que los gastos que se originen con motivo de la cancelación serán por cuenta de la parte actora.**

QUINTO.- Es improcedente decretar la desocupación del inmueble así como la cancelación de la clave catastral, en virtud de que la presente acción únicamente tiene por objeto declarar la nulidad del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero del 2022.

SEXTO.- No se condena al pago de gastos y costas dentro del presente juicio.

SÉPTIMO.- Se declara improcedente el expediente número **00044/2023**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL REIVINDICATORIO**, promovido por *********, en contra de *********, por los motivos expuestos en el considerando cuarto de la presente resolución.



PODER JUDICIAL
— TAMAULIPAS —

OCTAVO.- Se absuelve a ***** de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

NOVENO.- Se notifica 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 que se le notifique la presente sentencia, contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidas de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

DÉCIMO PRIMERO.- En términos de lo dispuesto en los artículos 14 fracción I y 18 fracciones I y II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en ésta sentencia pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES DE FORMA ELECTRONICA.

Así lo resuelve y firma la **LICENCIADA MARTHA LETICIA TRONCOSO CORDERO**, Jueza del Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, **LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ**, de conformidad con lo dispuesto por el 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 Firma Electrónica Avanzada del Estado de Tamaulipas, y en atención al punto décimo primero del acuerdo 12/2020 de veintinueve de mayo de dos mil veinte, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de Tamaulipas; se autoriza y da fe. Doy Fe.

Lic. Martha Leticia Troncoso Cordero
Jueza del Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera
Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado

Lic. María Esther Padrón Rodríguez
Secretaria de Acuerdos

En seguida se publicó en lista. Conste.
L`MLTC/L`MEPR/L`ARR

El Licenciado ALAN FERNANDO RUBIO RODRIGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 33 dictada el MIÉRCOLES, 2 DE OCTUBRE DE 2024 por la LICENCIADA MARTHA LETICIA TRONCOSO CORDERO, Jueza del Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, constante de 28 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 Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.