

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 488 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 4 cuatro de diciembre del 2019 dos mil diecinueve.- -----

----- Vistos para resolver los autos del Toca 515/2019 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del 22 veintidós de mayo de 2019 dos mil diecinueve, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, dentro del expediente 228/2016, relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de contrato de compraventa, promovido por ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , en contra de ***** , ***** ***** y Otros, y,-

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 2 dos de mayo de 2019 dos mil diecinueve, compareció ***** , en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , ante el Juez de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito

Judicial del Estado, con residencia en Altamira, a promover juicio ordinario civil sobre nulidad de contrato de compraventa, en contra de ***** , ***** ***** y Otros, de quienes reclamó las prestaciones que enseguida se transcriben:- -----

(SIC) “a).- La declaración de nulidad del Contrato de Compraventa, celebrado el día 25 de enero del año 2011, por los Señores *** con el carácter de vendedora y el Señor ***** con el carácter de comprador, mediante el cual la primera dijo transmitir el dominio de un inmueble que también dijo de su propiedad, denominado lote de terreno número ** de la Manzana ** de la Colonia ***** , del Municipio de Ciudad ***** , Tamaulipas, con superficie de *** M2, y su construcción existente en él, estando limitado el predio, AL NORTE: En * metros, con lote número *; AL SUR: EN * metros con Calle *****; AL ORIENTE: En ** metros, con el lote número ** y AL PONIENTE: En ** metros con el lote número **; haciéndose constar el citado contrato de compra venta, en la Escritura Pública No. ***** Volumen ***, del protocolo del LIC. ***** , Notario Público *** y del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Tamaulipas, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial de Tamaulipas. b).- Como consecuencia de**

lo anterior, la condena que declare nulo el Contrato citado, y que se ordene al C.. Notario Público No. *** la cancelación de la Escritura Pública No. ***** Volumen ***, de ** de enero del año ****, en la que se hace constar el contrato celebrado entre los demandados principales. c).- De la misma manera, se ordene al C. Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, la cancelación de la inscripción de la Finca No. **** a nombre del Señor ***** y en su caso, se inscriba la copia certificada de la sentencia deducida del expediente número 292/2011, del Juicio Ordinario Civil promovido por el Señor ***** en contra del C. ***** , cuya sucesión represento y con ello, se de pleno y eficaz cumplimiento a dicha sentencia, particularmente a los puntos tercero, cuarto y quinto resolutivos, que en síntesis ordena la cancelación de la inscripción de la Finca **** registrada a nombre de la C. ***** ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado, con fecha ** de ***** del año ****, y se ordena la protocolización de dicha sentencia como título de propiedad para que se inscriba ante la Oficina del Director del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, y de esta manera tenga eficacia jurídica la sentencia ejecutoriada, que hasta ahora no ha sido posible cumplir, ante la simulación de actos de los

demandados. d).- Condene a los demandados
 ***** y *****,
 al pago de las costas del juicio, en atención a que
 han dado lugar a incoar el juicio sobre nulidad, por
 actuar de mala fe, como se señala en este escrito.”

(SIC).- -----

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio
 escrito de demanda los que pretendió acreditar con las
 pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- Por auto del 1 uno de febrero de abril de 2019 dos
 mil diecinueve, se declara la rebeldía de los
 demandados en virtud de no haber contestado.- -----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación
 del juicio por sus demás trámites legales y el 22 veintidós
 de mayo de 2019 dos mil diecinueve el juez del
 conocimiento dictó la sentencia definitiva
 correspondiente, la cual concluyó con los siguientes
 puntos resolutivos:- -----

(SIC) “**PRIMERO.** La parte actora no acreditó los
 hechos constitutivos de su acción, y los
 demandados fueron rebeldes, en consecuencia.-
**SEGUNDO. No ha procedido el presente juicio
 ordinario civil promovido por *******, en
 contra de *******, *******, *********, *********, *********, **el**
Licenciado ***** **Notario Público**
Número * y del Patrimonio Inmobiliario Federal,**

y del Director de la Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, por lo tanto.- TERCERO. Se absuelve a los demandados del pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en su contra. **CUARTO.** Se absuelve a la parte actora al pago de las costas del juicio que erogaron los demandados, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma el Licenciado Gilberto Barrón Carmona,...” **(SIC).**-

 ----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la actora, interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos, por el juez de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 26 veintiséis de noviembre de 2019 dos mil diecinueve se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución.- -----

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

----- PRIMERO.- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y

116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del 3 tres de junio de 2008 dos mil ocho y 31 treinta y uno de marzo del 2009 dos mil nueve, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del 5 cinco de junio del 2008 y 7 siete de abril del 2009 dos mil nueve.- -----

----- SEGUNDO.- La parte actora, expresó en concepto de agravios, los que a continuación se transcriben:- -----

(SIC) “A G R A V I O S *La sentencia que se recurre y que es materia del recurso de Apelación, agravia a la suscrita porque el estudio formulado en el considerando tercero, quinto, sexto declara la improcedencia la Acción de Nulidad de contrato de compra venta, considerando que una vez que valoró las pruebas según su juicio y criterio, se declaró Improcedente la acción de nulidad de contrato, porque no se demostró de manera alguna, que el contrato de compra venta celebrado entre ***** y ***** , el 25 de enero del 2011 carezca de consentimiento u objeto, y para mayor ilustración en la parte substancial del considerando sexto anotó: (SE TRANSCRIBE). Lo anterior, es notoriamente contradictorio del estudio formulado en la sentencia*

que se recurre, de las pruebas aportadas en el juicio por la parte Actora, y que dicho sea de paso, el C. Juez no tuvo el tino o sensibilidad suficiente para enterarse de su contenido, esto como resultado de las notorias contradicciones, visibles en el considerando quinto, en el que enumera las pruebas documentales públicas, marcadas con los números 1, 2, 3, 4 y 5, a las que les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos civiles de Tamaulipas. La contradicción es notoria, porque en principio no estudió cada una de las pruebas, particularmente analizando aquellas que parecen contradictorias, y poniéndolas frente unas de otras, para obtener un mejor resultado, que se desprenden del contenido de la prueba documental pública, anotada con el número 1, consistente en el certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, de fecha 24 de enero del año 2013, referente a la Finca Número **** del Municipio de Ciudad *****, Tamaulipas, identificado como lote número ** de la Manzana ** del Fraccionamiento *****, con superficie de *** M2, inscrito a nombre de *****. La documental pública marcada con el número 2, se refiere a la Escritura Pública cuya nulidad se demanda, y que contiene el contrato de compraventa del inmueble referido, celebrado entre la Señora ***** como vendedora y ***** como comprador,

*relativo al Lote Número ** que ya se ha citado, y que fue el objeto de la compraventa cuya nulidad se demanda. El Juzgador, analiza únicamente estos dos documentos, y con base en ello hace la declaración de la Improcedencia de la Acción, olvidándose por completo de ajustar el contenido de la sentencia dictada, a las prescripciones que contienen los artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, y en especial la fracción IV que se refiere al análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado lo que no hizo, porque materialmente no aportó a la sentencia, la relación suscita del negocio a resolver, como lo previene la fracción III del artículo que se ha citado, y en forma notoriamente desaseada y descuidada, se limita a realizar un estudio superficial, pero omitiendo considerar el contenido de la demanda, relacionado esto con las pruebas aportadas, es decir, nunca tomó en cuenta los antecedentes narrados en el escrito inicial de demanda, en el punto primero, segundo, tercero, cuarto del escrito inicial, que en forma cuidadosa y ordenada expone en forma amplia, la materia de la controversia planteada al conocimiento del juzgador, porque esta materia no es solamente el contrato de compraventa que estudió el Juzgador, alejándose por completo de analizar las demás pruebas existentes, de manera que hecho esto, resulta materialmente imposible,*

que le dé cumplimiento al contenido del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, porque la sentencia no es congruente con el contenido de la demanda y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, omitiendo resolver todos los puntos que fueron materia del debate, y también omitió hacer la separación correspondiente de los puntos controvertidos, y no lo hace así por razones no explicables, ya que la sentencia dictada al parecer es omisa en estudiar las pruebas de la parte Actora, con vista de la demanda y su relación con la misma, los antecedentes de la propia demanda, del derecho alegado y además, es notorio que no estudió las pruebas en relación con la Nulidad Absoluta demandada en juicio, fundada principalmente en la omisión de estudiar y definir con las pruebas agregadas a los autos, que el contrato de compra venta carece de elemento de existencia, de falta de consentimiento del vendedor, porque quien aparece con este carácter en el contrato de compra venta cuya nulidad se demandó, no era propietario y tampoco representante Legal de quien se dijo propietaria del inmueble, y para ello necesariamente debió de analizar las demás pruebas aportadas en el juicio, para tener la certeza o declarar lo contrario en la sentencia, pero valorando las pruebas documentales marcados con el número 3, consistente en la sentencia número 393 de fecha 13 de diciembre del año 2011, emitida dentro del

*expediente número 292/2011, relativo al juicio Ordinario Civil Reivindicatorio, promovido por ***** como Apoderado de ***** en contra de *****; que se radicó en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia, esta prueba de ser analizada, el juzgador tuvo que considerar necesariamente que el Señor ***** y la Señora *****; no son ni fueron titulares del derecho de propiedad del inmueble materia de la compraventa, y por lo tanto estaban vendiendo el inmueble ajeno, y sabido es que es nula la venta de bienes ajenos, ya que solamente se puede vender lo que es propio, y en el caso concreto por razones que se desconocen, extrañamente el Juzgador omite tomar en cuenta en su totalidad, el contenido de esta prueba, en el que pudo encontrar elementos para considerar la posibilidad de análisis y estudio sobre el derecho de propiedad impugnado a la parte demandada, y precisamente actuar en los términos a que me refiero, y el Juez Resolutor notoriamente ha violado lo previsto por los artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, de igual manera, lo previsto por el artículo 115 del mismo Código, pero también el Juzgador violó lo previsto por el capítulo de valoración de pruebas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, ya que omitió hacer un análisis y valoración de las pruebas rendidas, de acuerdo con*

los principios de la lógica y la experiencia, observando las reglas especiales fijadas por la Ley, en la valoración de las pruebas contradictorias como ya se dijo, será poniendo unas frente a otras, a efecto de que por el enlace interior de las pruebas rendidas y las presunciones, tome una convicción que debe ser cuidadosamente fundada en la sentencia, esto previsto por el artículo 392 Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, que es violatorio dei derecho de ser oído en juicio, en los términos previstos por el artículo 14 Constitucional es decir, que la sentencia deba de apegarse estrictamente a la letra de la Ley, y no lo hace, simplemente omite estudiar el expediente y se limita a declarar la legalidad del contrato de compraventa, pero dicha declaración también la formula sin motivarla ni fundarla en derecho, porque de haberlo realizado así, necesariamente tuvo que considerar el estudio de la demanda en su integridad PARA COMPRENDER LA MATERIA DE LA LITIS, EL DERECHO VULNERADO DE LA PARTE ACTORA Y LAS VIOLACIONES FUNDAMENTALES PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA NULO EN FORMA ABSOLUTA, POR CARECER DEL CONSENTIMIENTO DE SU LEGITIMO PROPIETARIO, y esto el Juzgador no lo determina en su sentencia, ya que también omite expresarse en relación sobre los medios de convicción utilizados por él, para tener la certeza jurídica de que la parte demandada, celebró

legalmente el contrato de compra venta y que este no contiene vicios, que hagan presumir al menos la posibilidad de nulidad absoluta del mismo, por falta de consentimiento y hago referencia al concepto de Nulidad Absoluta del Contrato, porque en nuestra Legislación no se encuentra regulado el término inexistencia, ya que formalmente al no existir consentimiento de uno de los propietarios legítimos del inmueble objeto del contrato de referencia, materialmente no existe dicho contrato, sin embargo tenemos que ajustarnos a la calificación legal de Nulidad Absoluta. El Juzgador violó lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, relativo a la valoración de las pruebas aportadas en autos, porque si bien es cierto que les da valor probatorio pleno en el considerando quinto, lo cierto es que no dice con claridad que es lo que se prueba con cada una de las documentales que anota, y esto no es admisible jurídicamente e insisto, se trata de una actividad de decir el derecho descuidada o desaseada, simplemente se hace pero sin fundarla ni motivar la calificación de cada prueba, sin embargo les da valor probatorio pleno, y esto solamente hace suponer que el valor probatorio pleno de referencia, se refiere a la forma en que estas pruebas fueron ofrecidas, y sin embargo al dictar sentencia, es contradictorio el resultado, porque la prueba marcada con el número 1 y 2, son notoriamente contradictorias con las pruebas 3, 4 y 5 a que hace referencia y que tienen efectos

*determinantes que invalidan el valor probatorio de las señaladas con anterioridad (1 y 2), porque como ya se expresó con anterioridad, estas pruebas que no se estudiaron y en particular la número 3 que de su contenido se desprende, que el Señor ***** y ***** , no eran dueños legítimos del inmueble objeto del contrato de compraventa cuya Nulidad se demanda, y lo mismo sucede con la documental pública número 4, que por sí misma describe la conducta irregular del Señor ***** , quien se apresuró a realizar el trámite de compra venta, pero también a promover Juicio Ordinario Civil en contra del Señor ***** , todo esto narrado en el punto cuarto del capítulo de antecedentes de la demanda, que el Juzgador no tuvo a bien leer para enterarse y emitir el análisis correspondiente sobre dicha prueba, el valor de la misma y su alcance probatorio. La declaración del Juzgador dentro del Considerando Sexto de su Sentencia, en relación a que el Contrato de Compraventa que se pretende anular, cumple con tal requisito para la validez y existencia jurídica, máxime que no fue demostrado por la actora que el origen del objeto haya sido ilícito, causa también agravio a la actora, porque su declaración viola en principio las normas que le obligan a realizar el análisis del contenido de la demanda en vista a las pruebas aportadas, tal como lo impone el mencionado Artículo 112, y sus correlativos 113, y 115 del Código de*

*Procedimientos Civiles de Tamaulipas, porque ha incurrido el Juez en la omisión del estudio de todas las pruebas aportadas, en especial las pruebas documentales que enumera en su considerado quinto con los números 3, 4 y 5, porque de haberlas analizado al igual que el contenido íntegro de la demanda, hubiera encontrado que tales pruebas acreditan precisamente la ilicitud del objeto del Contrato de Compraventa cuya nulidad absoluta ha sido solicitada, porque al momento de su celebración, tanto la vendedora como el comprador, actuaron de mala fe, simulando ese acto de jurídico, porque la vendedora de acuerdo a las pruebas aportadas, ella nunca tuvo la posesión y dominio del inmueble, tampoco ejerció algún acto como propietaria porque el inmueble objeto del contrato siempre estuvo habitado por el señor ***** cuya Sucesión represento, además tenían pleno conocimiento que el inmueble se encontraba sujeto a litigio y en forma notoriamente visible ocultaron dentro del juicio al que sujetaron al señor ***** , que el señor ***** era dueño del predio, fingiendo actuar solamente como apoderado de la Señora ***** , además la Sentencia dictada en el Juicio Reivindicatorio como se justificó con las pruebas documentales agregadas a los autos y valoradas por el Juez, les resultó adversa, favoreciendo y reconociendo como legítimo propietario del Inmueble al señor*

*****, lo que trae como consecuencia la nulidad absoluta del Contrato que debe declararse, porque se trata de un bien que no les pertenece ni a la vendedora ni al comprador, de acuerdo a lo que dispone el Artículo 1600 del Código Civil de Tamaulipas, que a la letra señala: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad", además tiene aplicación también lo que el Artículo 1601 del mismo Código establece, que la venta de bien ajeno es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta en el título relativo al registro público para los adquirentes de buena fe, y en este caso, ni la vendedora ni el comprador actuaron de buena fe, puesto que es innegable que ambos estaban enterados de la situación legal del inmueble. Pero al dictar la Sentencia el Juez omitió tomar en consideración el contenido de las pruebas aportadas que en forma indudable acreditan lo antes expuesto, pues solo se ha concretado a enunciarlas, otorgándoles valor probatorio sin analizarlas y advertir que las mismas prueban la ilicitud en el objeto del Contrato para que fuera procedente la Nulidad absoluta del mismo, siendo por violatoria su sentencia del contenido de los preceptos del código civil ya mencionados, disposiciones que dejó de observar al dejar pasar el análisis de las pruebas documentales que enumeró en el considerando quinto de su resolución,

*marcadas con los números 3, 4, y 5. Lo dispuesto en el Artículo 1603 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, también debió considerarlo el Juez al momento de dictar su Sentencia y valorar las pruebas ya citadas, lo cual no hizo, y fue más evidente que al momento de celebrarse la compraventa tanto el vendedor como el comprador, ocultaron que el inmueble objeto del contrato se encontraba sujeto a litigio, lo cual el precepto legal citado lo prevé, derivándose de todo esto, que las partes contratantes, ***** y *****
*****, actuaron de mala fe pretendiendo materializar actos de "fraude a la Ley", proceder del cual deriva precisamente la ilicitud en el objeto del contrato de compraventa cuya nulidad absoluta he solicitado, pero para el Juzgador declarar la improcedencia de la acción ejercitada resultó menos complicado que cumplir con su función de decir el derecho, con apego a las normas que rigen el procedimiento civil en lo que corresponde al momento de dictar la Sentencia. Concretamente, el Recurso de Apelación promovido en contra de la sentencia dictada en autos del expediente dentro del cual comparezco, y cuyos datos se anotan específicamente al inicio de este escrito para su identificación, tiene como propósito fundamental que se repare cada uno de los agravios inferidos a la parte Actora, porque no se ajusta la sentencia a la letra de la Ley, con vista de las pruebas aportadas y el estudio elemental de todas y cada una de las constancias, constituyendo*

la conducta del Juzgador en la negación, para ejercer sus atribuciones de decir el derecho, en forma fundada y motivada, y con apego estricto de las constancias procesales, estableciendo como es elemental en cualquier juicio, la materia de la Litis, que significa la materia sobre la cual se va a emitir un juicio, que el Juzgador no tuvo a bien elaborar, como elemento básico para establecer las premisas de donde obtendría la conclusión, y se observa una forma extraña y anormal de decir el derecho, ajena totalmente al contenido de las normas que rigen el procedimiento, y obtener una sentencia contradictoria a mis intereses, sin estar fundada y motivada, constituyen el máximo agravio, porque de esta manera impiden que la suscrita pueda integrar la documentación que acredite la propiedad del inmueble materia del contrato de compraventa, permitiendo que subsista este aún cuando ya existe sentencia ejecutoriada en diverso juicio, que priva a los demandados de cualquier posibilidad de obtener derecho alguno sobre el inmueble, basándose estrictamente en el contenido de la sentencia, y también agravia a la parte Actora el contenido de la sentencia, que desestima la acción ejercitada, porque ha quedado probado plenamente que hasta este momento, la garantía para ser oído en juicio, juzgándose la causa planteada, tenga como consecuencia la emisión de una sentencia apegada a la letra de la ley, y por el contrario la serie de omisiones del juzgador que al parecer son

voluntarias, afectan gravemente el concepto legal de certidumbre y legalidad, contenidos en los artículos 14 y 16 Constitucionales, y por esta ocasión han quedado violados.” (SIC).- -----

----- La contraparte no contestó los agravios anteriores;

y,- -----

----- TERCERO.- Enseguida se procede a analizar los agravios expuestos por la actora ***** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****.- -----

----- Aduce el apelante entre otras alegaciones que le ocasiona afectación la sentencia impugnada al declarar improcedente la acción de nulidad de contrato, porque el juzgador primigenio no analizó debidamente las pruebas aportadas pues tanto la vendedora como el comprador, actuaron de mala fe, simulando el acto de jurídico de la compraventa, porque en forma notoriamente visible ocultaron dentro del juicio que el señor ***** era dueño del predio, fingiendo actuar solamente como apoderado de la señora ***** , además que la sentencia dictada en el juicio reivindicatorio les resultó adversa, favoreciendo y reconociendo como propietario del inmueble al señor ***** , lo que trae como consecuencia la nulidad absoluta del contrato.- -----

----- Previamente a otorgar contestación a los anteriores agravios, resulta necesario destacar los hechos acreditados con las siguientes constancias.- -----

- Según copia certificada por el Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, en Tampico, Tamaulipas de la escritura pública número ***** , otorgada por el licenciado ***** , Notario Público Número *** ***** y del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Estado de Tamaulipas, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, la señora ***** le vendió al señor ***** ***** el 25 veinticinco de enero del 2011 dos mil once el lote de terreno ** ***** de la manzana ** ***** , de la Colonia ***** , del Municipio de Ciudad ***** , Tamaulipas, con una superficie de *** ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en **** m. ***** metros con el lote número * *****; Al Sur, en **** m. ***** metros, con la Calle *****; Al Oriente, en ***** m. ***** metros, con el lote número ***** , y

Al Poniente, en ***** m. ***** metros, con el lote número **. (fojas de la 14 catorce a la 18 dieciocho del expediente principal).-

- Acorde a la copia certificada por la secretaria de acuerdos del juzgado quinto de primera instancia de lo civil del segundo distrito judicial en el Estado, el 28 veintiocho de de febrero del 2011 dos mil once, el señor ***** ***** ***** , en su calidad de apoderado legal de ***** promovió juicio reivindicatorio en contra del señor ***** respecto del inmueble en mención, quien en reconvención ejerció la acción de prescripción positiva y dentro de dicho procedimiento acreditó estar poseyendo desde el 10 diez de junio del 2000 dos mil, misma acción que fue declarada procedente e improcedente la acción principal reivindicatoria el 13 trece de diciembre del 2011 dos mil once, decisión que fue confirmada en segunda instancia el 26 veintiséis de marzo del 2012 dos mil doce por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado de

Tamaulipas (fojas de la 20 veinte a la 59 cincuenta y nueve del expediente principal).- -----

- El 14 catorce de diciembre del 2015 dos mil quince se declaró la apertura de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , reconociéndose como albacea testamentaria a ***** , quien aceptó el cargo y protestó su fiel y legal desempeño (fojas de la 70 setenta a a 76 setenta y seis del expedientes principal).-

----- Así entonces, analizadas las anteriores probanzas (mismas que fueron valoradas por el juez primigenio), de ellas se desprende que según la escritura de compraventa del 25 veinticinco de enero del 2011 dos mil once, ***** le vendió a ***** ***** ***** el inmueble en controversia y posteriormente el 28 veintiocho de febrero del 2011 dos mil once, señor ***** ***** ***** , en su calidad de apoderado de ***** ***** demandó al señor ***** ***** , a pesar de que, según el contrato de compraventa referido, ya no era propiedad de la segunda de las nombradas, sin que pase desapercibido para esta Sala que dicho bien lo poseía desde el 10 diez

de junio del 2000 dos mil el señor ***** ,
a quien se tuvo como propietario el 26 veintiséis de
marzo del 2012 dos mil doce en virtud de la figura
jurídica de la prescripción positiva; por lo que, de lo
anterior se obtiene que la escritura
***** , del 25 veinticinco de
enero del 2011 dos mil once debe declararse nula.-

----- Lo anterior así se determina porque en primer
término, la señora ***** vendió al
señor ***** el inmueble en controversia y
posteriormente el segundo en su carácter de apoderado
de la primera promovió la acción reivindicatoria en contra
del señor ***** , procedimiento dentro del
cual éste ejerció en reconvención la acción de
prescripción positiva y consiguió la declaración de
propiedad del inmueble en disputa; de lo cual se
desprende la simulación del acto de la compraventa para
evitar la usucapión y su inscripción, acorde a lo previsto
por los artículos 1232 del Código Civil, fracción III, en
relación con los diversos numerales 1234 y 1236 del
mismo ordenamiento, que disponen:-

“ARTÍCULO 1232.- *La simulación es relativa:... III.- Cuando el acto se celebra por medio de testafarro.”*

“ARTÍCULO 1234.- *La simulación relativa, una vez descubierto el acto, cláusula o cláusulas que oculta, o la persona que actuó por medio de testafarro, origina la nulidad del acto o de la cláusula o cláusulas aparentes. Si el acto no podía celebrarse mediante testafarro por prohibirlo la ley, descubierta la interposición de persona, estará afectado de nulidad absoluta.”- -----*

“ARTÍCULO 1236.- *Pueden pedir la nulidad de los actos simulados los terceros perjudicados con la simulación, o el Ministerio Público cuando ésta se cometió en transgresión de la ley o en perjuicio de la hacienda pública.”- -----*

----- En la inteligencia que, según consulta por internet en [Diccionario Jurídico – www.diccionariojuridico.org](http://www.diccionariojuridico.org); por testafarro debe entenderse a la persona que presta su nombre para figurar como titular en un negocio o asunto jurídico ajenos.- -----

----- Aunado a lo anterior, se desprende de la copia certificada de la sentencia del 13 trece de diciembre del 2011 dos mil once, que el señor ***** ocupaba el inmueble desde el 10 diez de junio del 2000 dos mil, lo cual era del conocimiento de la señora ***** , mientras que según se observa en la escritura del 25 veinticinco de enero del

2011 dos mil once aludida con antelación,
 ***** adquirió el inmueble el 19
 diecinueve de febrero del 2007 dos mil siete; por lo que,
 a la fecha en que adquirió dicho bien ésta última, ya lo
 poseía el señor ***** , sin que obste a
 ello que la prescripción la haya adquirido en su favor el
 26 veintiséis de marzo del 2012 dos mil doce y la venta
 del inmueble la haya efectuado
 ***** anteriormente el 25
 veinticinco de enero del 2011 dos mil once al señor *****
 ***** ***** , pues ello no impide que se considere dueño
 al usucapista desde la fecha 10 diez de junio del 2000
 dos mil en que inició a poseer el inmueble en
 controversia, pues no debe soslayarse que la sentencia
 que declara procedente la propiedad por usucapión surte
 efectos retroactivamente a la fecha en que entró en
 posesión del bien, pues dicha resolución consolidó el
 título de propiedad exhibido; de ahí que la citadas
 inconformidades expuestas por la parte apelante
devienen substancialmente fundadas y suficientes
 para revocar la sentencia impugnada.- -----
 ----- Ilustra a lo anterior el siguiente criterio del Primer
 Tribunal Colegiado del Segundo Circuito con residencia

en Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 34, Septiembre de 2016, Tomo IV, Tesis: II.1o.42 C (10a.), Página: 2,859, Décima Época, Registro: 2,012,569, de rubro y texto:-----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA. *La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido.”*

----- Asimismo, ilustra a lo anterior, el siguiente criterio del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Julio de 1999, Tesis: I.5o.C.86 C, Página: 892, Novena Época, Registro: 193,673, de rubro y texto:- -----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD. De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consume al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el

ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción".- -----

----- Por lo que, ante las anteriores circunstancias y la falta de reenvío en nuestro sistema procesal se reasume jurisdicción a fin de examinar si la parte actora ***** , en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , demostró los hechos constitutivos

de la acción de nulidad de contrato de compraventa.-

 ----- Así entonces, de autos se desprende que
 ***** , promovió la nulidad del contrato de
 comprarventa del 25 veinticinco de enero del 2011 dos
 mil once celebrado ente los señores
 ***** con el carácter de
 vendedora y ***** ***** con el carácter de
 comprador, mediante el cual la primera dijo transmitir el
 dominio de un inmueble de su propiedad, denominado
 lote de terreno número **, de la Manzana **, de la
 Colonia ***** , del Municipio de Ciudad ***** ,
 Tamaulipas, con superficie de *** m2. *****
 metros cuadrados, y su construcción, el cual cuenta con
 las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en *****
 metros, con lote número *****; Al sur: en ***** metros
 con calle *****; Al oriente: En ***** metros,
 con el lote numero ***** y Al poniente: En
 ***** metros con el lote número ***** , basándose
 en los siguientes hechos:- -----

----- Que el 28 veintiocho de febrero del 2011 dos mil
 once, ***** promovió la
 reivindicación del inmueble materia del contrato de

compraventa, cuya nulidad se demandó, expresando que lo adquirió el 19 diecinueve de febrero del 2007 dos mil siete, que al contestar el demandado en aquél juicio, ***** demandó en reconvención la prescripción positiva respecto del inmueble citado y al dictarse sentencia se declaró la improcedencia de la acción reivindicatoria y la procedencia de la acción reconvencional de usucapión. Que dicha sentencia fue impugnada mediante el recurso de apelación y además se promovió el juicio de amparo directo ante el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, confirmándose la sentencia impugnada. Continúa narrando que el señor ***** propuso la protocolización y registro de las constancias procesales para la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y que así le sirvieran de título de propiedad y que posteriormente falleció el 6 seis de octubre del 2014 dos mil catorce en Ciudad Madero, Tamaulipas, tramitándose la sucesión testamentaria en la que se le designó albacea. Que los demandados ***** y ***** ***** , el 25 veinticinco de enero del 2011 dos mil once, suscribieron un contrato de compraventa, por medio de

la cual la primera le transfirió al segundo el bien inmueble identificado como lote de terreno número *****, de la manzana ** *****, de la Colonia *****, del Municipio de *****, Tamaulipas, con una superficie de ***. ** ***** metros cuadrados, inscribiéndose la citada finca con número **** a nombre de **** a nombre de ****. Agrega que los señores **** y **** al celebrar la operación de compraventa actuaron de mala fe porque de común acuerdo celebraron la citada operación de compraventa y después iniciaron juicio reivindicatorio que promovió el señor **** con el carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de **** en contra del señor ****, cuya sucesión representa, en el cual se promovió en reconvención la acción de prescripción positiva, la que fue declarada procedente y ejecutoriada, declarándose propietario del inmueble en litigio y ordenándose la cancelación de la escritura de compraventa **** del ****, del volumen ****, de la Notaría Pública

***** a cargo del licenciado
 ***** de Ciudad *****, Tamaulipas,
 inscrita en e Registro Público de la Propiedad bajo el
 número de fina **** ***** del
 mismo Municipio. Que en el juicio reivindicatorio los
 demandados simularon la celebración del contrato,
 conociendo los antecedes del inmueble en litigio.- -----

---- La parte actora aportó los siguientes medios de
 convicción:- -----

1.- Recibos de pago de derechos por certificado de
 libertad de gravamen de la finca ****
 *****, así como certificado de
 libertad de gravamen y certificado de registración del
 referido inmueble (obran a fojas de la 9 nueve a la 13
 trece del expediente principal), a las que se le confiere
 valor probatorio en términos del artículo 397 del Código
 de Procedimientos Civiles, demostrando con los mismos
 los pagos efectuados por conceptos que amparan dichos
 recibos, así como que el citado inmueble se encuentra
 libre de gravamen.- -----

2.- Copia certificada por el Director del Registro Público
 de la Propiedad de la escritura *****
 ***** del 25 veinticinco de enero

del 2011 dos mil once, que contiene contrato de compraventa del inmueble identificado como lote de terreno número ** ***** , de la manzana ** ***** , de la Colonia ***** , del Municipio de Ciudad ***** , Tamaulipas, con una superficie de **.* m2. ***** metros cuadrados, celebrado entre ***** ***** como vendedora y, ***** ***** ***** como parte comprador (obra a fojas de a 14 catorce a la 18 dieciocho del expediente principal). Probanza a la que se le otorga valor probatorio acorde con lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se evidencia la operación de compraventa que refiere.- -

3.- Copia certificada de la sentencia número 393 trescientos noventa y tres, del 13 trece de diciembre del 2011 dos mil once, emitida dentro del expediente número 292/2011 relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por ***** como apoderado general para pleitos y cobranzas de ***** ***** , en contra de ***** , del índice del juzgado quinto civil de primera instancia del segundo distrito judicial en el Estado de Tamaulipas, así como de la ejecutoria número 158 ciento cincuenta y ocho del 26

veintiséis de marzo del 2012 doce, dictada por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado (obran a fojas de la 20 veinte a la 59 cincuenta y nueve del expediente principal). Prueba a la cual se le da valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con las que se evidencia que el señor ***** fue declarado dueño del inmueble en controversia en virtud de la prescripción positiva que operó en su favor a partir del 10 diez de junio del 2000 dos mil.- -----

4.- Copia certificada de la promoción inicial del juicio ordinario civil promovido por ***** en contra de ***** , radicado con el número 292/2011 en el juzgado quinto de primera instancia de lo civil del segundo distrito judicial en el Estado de Tamaulipas. (obra a fojas de la 61 sesenta y uno a la 69 sesenta y nueve del expediente principal) Prueba a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se evidencia que el señor ***** , en su calidad de apoderado de la

señora ***** promovió acción reivindicatoria
 en contra del señor *****.-

5.- Copias certificadas del expediente número 57/2015 radicado en el juzgado tercero familiar de primera instancia del segundo distrito judicial del Estado, relativo al juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** (obra a fojas de la 70 setenta a la 76 setenta y seis del expediente principal). Prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita la calidad de albacea de ***** respecto de la aludida sucesión testamentaria.- ----

6.- Presuncional legal y humana, e instrumental de actuaciones.- Consistentes en todo lo que se deduzca de las actuaciones que integran el presente juicio, mismas que se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza. A las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 411 y 397 del Código de Procedimientos Civiles y se harán valer en lo que favorezca al oferente de las mismas.- -----

----- Por otra parte, los demandados fueron declarados en rebeldía el 1 uno de febrero del 2019 dos mil diecinueve (foja 303 trescientos tres del expediente principal).- -----

----- Ahora bien, los artículos 1232 del Código Civil, fracción III, en relación con los diversos numerales 1234 y 1236 del mismo ordenamiento, establecen:- -----

“ARTÍCULO 1232.- *La simulación es relativa:... III.- Cuando el acto se celebra por medio de testafarro.”*

“ARTÍCULO 1234.- *La simulación relativa, una vez descubierto el acto, cláusula o cláusulas que oculta, o la persona que actuó por medio de testafarro, origina la nulidad del acto o de la cláusula o cláusulas aparentes. Si el acto no podía celebrarse mediante testafarro por prohibirlo la ley, descubierta la interposición de persona, estará afectado de nulidad absoluta.”- -----*

“ARTÍCULO 1236.- *Pueden pedir la nulidad de los actos simulados los terceros perjudicados con la simulación, o el Ministerio Público cuando ésta se cometió en transgresión de la ley o en perjuicio de la hacienda pública.”- -----*

----- En la inteligencia que, según consulta por internet en [Diccionario Jurídico – www.diccionariojuridico.org](http://www.diccionariojuridico.org); por testafarro debe entenderse a la persona que presta su nombre para figurar como titular en un negocio o asunto jurídico ajenos.- -----

----- Por lo que, si en el particular
***** vendió a ***** el
inmueble en controversia, sabiendo que lo estaba
poseyendo el señor ***** y
posteriormente el señor ***** en su calidad de
apoderado de la primera promovió la acción
reivindicatoria en contra del nombrado posesionario,
quien a su vez hizo valer en reconvención la acción de
prescripción positiva dentro del procedimiento y obtuvo la
declaración de propiedad del inmueble en disputa; de lo
anterior se desprende la simulación del acto de la
compraventa para evitar la usucapión y su inscripción,
pues la señora ***** ya sabía
que quien tenía en posesión del inmueble lo era el señor
***** y vendió el inmueble a *****
*****, quien posteriormente, promovió el juicio
reivindicatorio representando a quien le vendió el
inmueble, y al conseguir la usucapión el señor
*****, ***** inscribió la
compraventa aludida para evitar los efectos del fallo.- -----
----- Aunado a lo anterior, se desprende de la copia
certificada de la sentencia del 13 trece de diciembre del
2011 dos mil once, que el señor *****

ocupaba el inmueble desde el 10 diez de junio del 2000 dos mil, lo cual era del conocimiento de la señora ***** , mientras que según se observa en la escritura del 25 veinticinco de enero del 2011 dos mil once aludida con antelación, ***** adquirió el inmueble el 19 diecinueve de febrero del 2007 dos mil siete; por lo que, a la fecha en que adquirió dicho bien ésta última, ya lo poseía el señor ***** , sin que obste a ello que la prescripción la haya adquirido en su favor el 26 veintiséis de marzo del 2012 dos mil doce y la venta del inmueble la haya efectuado ***** anteriormente el 25 veinticinco de enero del 2011 dos mil once al señor ***** ***** , pues ello no impide que se considere dueño al usucapista desde la fecha 10 diez de junio del 2000 dos mil en que inició a poseer el inmueble en controversia, pues no debe soslayarse que la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que entró en posesión del bien, pues dicha resolución consolidó el título de propiedad exhibido.-

----- Ilustra a lo anterior el siguiente criterio del Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito con residencia en Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 34, Septiembre de 2016, Tomo IV, Tesis: II.1o.42 C (10a.), Página: 2,859, Décima Época, Registro: 2,012,569, de rubro y texto:-----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA. La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se

entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido.”

----- Asimismo, ilustra a lo anterior, el siguiente criterio del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Julio de 1999, Tesis: I.5o.C.86 C, Página: 892, Novena Época, Registro: 193,673, de rubro y texto:-----

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD. *De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace*

cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción".- -----

----- Como consecuencia de la nulidad declarada, atento a lo previsto por el artículo 1237 del Código Civil se deberá restituir el bien a ***** , en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , con sus frutos e

intereses, regulables en la vía incidental en ejecución de sentencia. Asimismo, deberá girarse oficio al Director del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas (ahora Instituto Registral y Catastral), a fin de que registre la cancelación de la inscripción de la finca **** a nombre del señor ***** ***** **, así como para que inscriba la ejecutoria del 26 veintiséis de marzo del 2012 dos mil doce dictada en el toca 128/2012 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del 13 trece de diciembre del 2011 dos mil once emitida en el expediente 292/2011, correspondiente al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por ***** por conducto de su apoderado legal en contra de ***** , ante el juzgado quinto de primera instancia civil del segundo distrito judicial del Estado con residencia en Altamira.-

----- Respecto a las costas de primera instancia, no deberá efectuarse condena por tal concepto puesto que, acorde a lo previsto por el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles, fracción II, la acción de nulidad de escritura, es clasificada como una acción declarativa,

sin que se observe que ninguna de las partes se hubiere conducido con temeridad ni mala fe en el procedimiento.-

----- Bajo el anterior orden de ideas, con fundamento en el artículo 926 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la resolución impugnada para efecto de declarar la procedencia del juicio ordinario civil sobre nulidad de contrato de compraventa, promovido por ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , en contra de ***** , ***** ***** y Otros.-

----- CUARTO.- Como en el caso se actualiza el segundo supuesto a que se refiere el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, se está ante una acción de naturaleza declarativa y no existe prueba en el Toca de apelación que demuestre que alguna de las partes hubiere actuado con temeridad o mala fe, no deberá hacerse especial condena en costas procesales de segunda instancia, atento al efecto que dispone el artículo 139, segundo supuesto, en armonía con el 131, ambos del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 932, 946, 947, fracción VII y 949 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:- -----

----- R E S U E L V E: -----

----- PRIMERO.- Son substancialmente fundados los agravios expresados por la parte actora ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****; por lo que se revoca la sentencia impugnada para ahora quedar redactados sus resolutivos de la siguiente manera.-

----- SEGUNDO.- Ha procedido el juicio ordinario civil sobre nulidad de contrato de compraventa promovido por ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , en contra de ***** , ***** ***** y otros, por las razones expuestas en el considerando tercero de la presente sentencia.- -----

----- TERCERO.- Se declara nulo el contrato de compraventa, celebrado por los señores ***** como vendedora y *****

***** ***** como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número ** *****, de la manzana ** *****, de la Colonia *****, del Municipio de Ciudad *****, Tamaulipas, con una superficie de **.* m2. ***** metros cuadrados, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad (ahora Instituto Registral y Catastral) con el número de finca ***** ***** a nombre de ***** *****

*****.- -----

---- CUARTO.- Como consecuencia de la nulidad declarada se deberá restituir el citado bien inmueble a *****, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de *****, con sus frutos e intereses, regulables en la vía incidental en ejecución de sentencia.- -----

---- QUINTO.- Gírese oficio al Director del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas (ahora Instituto Registral y Catastral), a fin de que registre la cancelación de la inscripción de la finca ***** a nombre del señor ***** ***** ***** , así como para que inscriba la ejecutoria del 26 veintiséis de marzo del 2012 dos mil doce dictada en el

toca 128/2012 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del 13 trece de diciembre del 2011 dos mil once emitida en el expediente 292/2011, correspondiente al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por ***** por conducto de su apoderado legal en contra de ***** , ante el juzgado quinto de primera instancia civil del segundo distrito judicial del Estado con residencia en Altamira.-

 ----- SEXTO.- No se efectúa especial condena en el pago de las costas de ambas instancias.- -----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y con testimonio de la resolución, devuélvanse los autos al juez de primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- -----

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos Magistrados HERNAN DE LA GARZA TAMEZ, JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE y ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo

Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman hoy 5 cinco de diciembre del 2019 dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos Interina, que autoriza y da fe.- -----

L'JLGA'RLH'acp.

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. José Luis Gutiérrez Aguirre
Magistrado

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Maura Edith Sandoval del Ángel
Secretaria de Acuerdos Interina.

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

----- El Licenciado Ricardo Narváez Alvarado, Secretario Proyectista, adscrito a la Primera Sala colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 488 (cuatrocientos ochenta y ocho) dictada el miércoles 4 de diciembre de 2019 por los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez, José Luis Gutiérrez Aguirre

y Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante de 46 cuarenta y seis fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115 y 120 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 la actora, el nombre del finado cuya sucesión representa la actora, el nombre de los demandados, identificación, superficie, y colindancias del bien inmueble objeto de la compraventa respecto de la cual se promovió la acción de nulidad, los datos de la escritura que contiene el contrato de compraventa objeto de la nulidad, así como el nombre y número del Notario Público que la elaboró, el número de finca del inmueble cuya escritura se promovió la nulidad y los datos relativos a la usucapión del inmueble en controversia, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.- -----

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

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.