

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 501 (QUINIENTOS UNO)

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 10 diez de diciembre de 2019 dos mil diecinueve.- -----

----- Vistos para resolver los autos del Toca 520/2019 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado ***** , en su carácter de autorizado por la parte actora, en contra de la sentencia del 13 trece de agosto de 2019 dos mil diecinueve, dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, dentro del expediente 188/2016, relativo al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión, promovido por ***** , en contra de ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , del Licenciado ***** , Notario Público número **, con ejercicio en Altamira, Tamaulipas y el Director del instituto Registral y Catastral de Tampico, Tamaulipas.- --

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 9 nueve de marzo de 2016 dos mil dieciséis, compareció ***** , ante la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, a promover Juicio

Ordinario Civil Plenario de Posesión, en contra de *****
***** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ***** , Licenciado

***** , Notario Público número ** ,
con ejercicio en Altamira, Tamaulipas y Director del
Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, con
residencia en Tampico, Tamaulipas, de quienes reclama
las prestaciones que enseguida se transcriben:-

(SIC) *"I. De la señora ***** ***** ***** se demanda:*

*A. La declaración Judicial de que tengo mejor
derecho de poseer en inmueble que se identifica
como *****

***** que tiene una superficie
de *** metros cuadrados con las siguientes medidas
y colindancias:*

****** Como consecuencia
de lo anterior se me restituye en la posesión del
inmueble antes descrito que en forma ilícita detenta
la demandada quien arbitrariamente se introdujo al
mismo según lo expongo en los hechos. C. El pago
de una renta mensual que deje de percibir por la
detentación ilícita de la demandada del inmueble
cuya posesión se le reclama, que deberá
determinarse de acuerdo a peritos. II. Del señor
***** , del titular de la Notaria Pública **
en el Estado en ejercicio en el Segundo Distrito
Judicial **LICENCIADO** ***** y*

del **DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS DE ***** TAMAULIPAS**, se demanda: **A.** La cancelación, tildación y tacha, de la escritura pública **** del volumen *****de *****que contiene en forma falsa, la formalización de un contrato de compraventa, que supuestamente en mi carácter de vendedora celebré con el señor ***** respecto del inmueble consistente en un predio urbano identificado como casa número *****
 ***** Tamaulipas, con una superficie restante de ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias.

 *****; Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y catastral de Tamaulipas, como finca ***** en el Municipio de Ciudad *****Tamaulipas. **B.** Solo de ***** se reclama el otorgamiento y formalización en escritura pública del contrato de permuta que celebramos por el cual le entregué el inmueble antes descrito en la literal A de este punto y recibí a cambio los derechos de posesión respecto del inmueble que se identifica como *****
 ***** EN ESTA CIUDAD ***** TAMAULIPAS, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE *** METROS M2

***** con las siguientes
medidas y colindancias:

***** De todos
los demandados en mención, se declara el pago de
gastos y costas. ”. (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.- -----

----- Mediante escrito presentado el 13 trece de mayo de
2016 dos mil dieciséis la demandada ***** dio
contestación a la demanda instaurada en su contra en la
cual opuso las excepciones que a continuación se
transcribe:- -----

(SIC) “1.- La excepción consistente en la falta de
acción y derecho en el actor para demandar la
acción, porque el contrato de compraventa reúne los
requisitos legales de fondo y forma, y se acredito el
consentimiento y el objeto, se pago el precio y se
entrego el bien materia del contrato. 2.- La de
oscuridad en la demanda, consistente en sus
contradicciones ya que confiesa que fue entregado
unas cantidades de dinero por el bien inmueble de
la compraventa. 3.- La excepción de falsedad de
declaraciones judiciales ya que dice haber
celebrado una compraventa por una cantidad y trata
de decir que no recibió dinero alguno sino otro bien
inmueble como contraprestación lo que es falso y de

formalidades que la Ley del Notariado y de la Ley del Registro Público de la Propiedad, vigentes del Estado, exigen para su otorgamiento; pues contiene todos los elementos esenciales y de validez del contrato; de igual manera, se me debe de liberar de cualquier responsabilidad en cuanto hace al pago de gastos y costas, ya que dichas prestaciones no fueron reclamadas; toda vez que el Actor en lugar de expresar: “se reclama”; dijo “se declara (sic) el pago de gastos y costas”, lo que de ningún modo significa exigencia, reclamación o requerimiento; aunado a ello el suscrito Notario no me conduzco con temeridad o mala fe, en este procedimiento judicial- **(SIC)**.- -----

----- Por su parte el demandado ***** *****, mediante escrito presentado el 11 once de julio de 2016 dos mil dieciséis contestó y opuso las excepciones siguientes:- -----

(SIC) “1.- Se opone la Excepción de **FALTA de ACCIÓN y de DERECHO**, de la parte para exigirme las prestaciones principales y accesorias que reclama en el presente contradictorio, máxime aun siendo totalmente improcedente el que reclame la Cancelación, Tildación y Tacha de la Escritura Pública N° **** del Volumen *****, de fecha *****que contiene **CONTRATO DE COMPRAVENTA** respecto del Predio Urbano, identificado como la casa *****

***** en Ciudad

*****Tamaulipas, con una superficie de
 1*****, un **CONTRATO
 DE COMPRAVENTA**, ante la Fe de Notario Público
 N° ***** *****, Instrumento debidamente
 inscrito ante el Instituto Catastral y Registral del
 Estado, de Tamaulipas, identificándose actualmente
 como Finca Número
 1*****Ya que el
 Contrato de Compraventa fue realizado en los
 términos de la Ley del Notariado, La Ley del registro
 Público de la Propiedad, y lo preceptuado en el
 Código Civil vigente en el estado de Tamaulipas, al
 haberse identificado la cosa claramente, haberse
 cubierto el precio pactado y haberse celebrado con
 la voluntad libre y espontanea de las partes en los
 términos y condiciones en que quisieron hacerlo. 2.-
 Se opone la Excepción de **FALTA de ACCIÓN y de
 DERECHO**, de la parte para exigirme las
 prestaciones principales y accesorias que reclama
 en el presente contradictorio, máxime aun siendo
 totalmente improcedente el que reclame la
 Cancelación, Tildación y Tacha de la Escritura
 Pública que se realizo ante Notario Público,
 respecto del bien inmueble consistente en la casa
 habitación ubicada en
 el*****
 *en ***** Tamaulipas, en la esquina de la **Calles**
 ***** con una superficie de Doscientos
 Metros Cuadrados, con las siguiente medidas y
 colindancias:

***** Ya que el contrato de Compraventa fue realizado en los términos de la Ley del Notariado, La Ley del registro Público de la Propiedad, y lo preceptuado en el Código Civil vigente en el estado de Tamaulipas, al haberse identificado la cosa claramente, y haberse celebrado con la voluntad libre y espontanea de las partes en los términos y condiciones en que quisieron hacerlo.” (SIC).- -----

----- Mediante escrito presentado el 5 cinco de octubre de 2016 dos mil dieciséis la demandada ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra en la cual opuso las excepciones que a continuación se transcribe:- -----

(SIC) “1.- Se opone la Excepción de **FALTA de ACCIÓN y de DERECHO**, de la parte para exigirme las prestaciones principales y accesorias que reclama en el presente contradictorio, máxime aun siendo totalmente improcedente el que reclame la Cancelación, Tildacion y Tacha de la Escritura Pública N° **** del Volumen ***** , de fecha ***** que contiene **CONTRATO DE COMPRAVENTA** respecto del Predio Urbano, identificado como la casa

***** en Ciudad *****Tamaulipas, con una superficie de 1***** , un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, ante la Fe de Notario Público

N° ***** ***** *****, Instrumento debidamente inscrito ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Tamaulipas, identificándose actualmente como Finca Número 1***** Ya que el Contrato de Compraventa fue realizado en los términos de la Ley del Notariado, La Ley del registro Público de la Propiedad, y lo preceptuado en el Código Civil vigente en el estado de Tamaulipas, al haberse identificado la cosa claramente, haberse cubierto el precio pactado y haberse celebrado con la voluntad libre y espontanea de las partes en los términos y condiciones en que quisieron hacerlo. 2.- Se opone la Excepción de **FALTA de ACCIÓN y de DERECHO**, de la parte para exigirme las prestaciones principales y accesorias que reclama en el presente contradictorio, máxime aun siendo totalmente improcedente el que reclame la Cancelación. Tildación y Tacha de la Escritura Pública que se realizo ante Notario Público, respecto del bien inmueble consistente en la casa habitación ubicada en el*****
*en ***** Tamaulipas, en la esquina de la **Calles** ***** con una superficie de ***** con las siguiente medidas y colindancias:

***** Ya que el Contrato de Compraventa fue realizado en los

términos de la Ley del Notariado, La Ley del registro Público de la Propiedad, y lo preceptuado en el Código Civil vigente en el estado de Tamaulipas, al haberse identificado la cosa claramente, y haberse celebrado con la voluntad libre y espontanea de las partes en los términos y condiciones en que quisieron hacerlo.” (SIC).- -----

----- Por auto del 6 seis de octubre de 2016 dos mil dieciséis, se declara en rebeldía al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas con residencia en ***** Tamaulipas, en virtud de no haber contestado la demanda instaurada en su contra.- -

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 13 trece de agosto de 2019 dos mil diecinueve el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutive:- -----

(SIC) *“PRIMERO.- De oficio, se advierte la Falta de Presupuesto Procesal relativo a la Competencia del Tribunal, como así también lo hizo valer uno de los demandados, en consecuencia: SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, el JUICIO ORDINARIO CIVIL promovido por la C. ***** , en contra de os CC. ***** , ***** , ***** , ******

*******DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL CATASTRAL DE**

----- 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 . PRIMERO I. FUENTE DEL AGRAVIO: *El considerando cuarto de la sentencia que se sujeta a debate, en el que expone en sus argumentos el Juez que no entra al estudio del caso planteado por tratarse de un predio urbano ejidal y que por lo tanto no es autoridad competente. II.- PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: A. DE LA CONSTITUCION* Artículos 14, 16 y 17. **B. POR INAPLICACIÓN** artículo 64 último párrafo, 68 de la

Ley Agraria. **C. DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES** artículos 105, 108, 112, 113, 115, 323, 324, 392. **III. ARGUMENTOS DEL AGRAVIO:** **A.** Como se aprecia de la demanda, se le reclamó a la ***** entre otras prestaciones: **1.** La Declaración Judicial de que tengo mejor derecho de poseer en inmueble que se identifica como ***** que tiene una superficie de *** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: *****

 ***** Como consecuencia de lo anterior se me restituye en la posesión del inmueble antes descrito que en forma ilícita detenta la demandada quien arbitrariamente se introdujo al mismo según lo expongo en los hechos. **B.** La Juez de Instancia Primaria, se abstiene de entrar al estudio de las prestaciones reclamadas y de las pruebas ofrecidas para tal fin, manifestando que se trata de un terreno ejidal y que por lo tanto no está dentro de su competencia, el argumentos de la Juez Primaria está basado en un silogismo simple, sofista, erróneo, pues la Juez señala que los derechos ejidales están regulados por leyes comunitarias, como es la ley Agraria, luego entonces el inmueble que se le reclama a la **SRA.** ***** , es un terreno ejidal por lo tanto no es competente, razonamiento erróneo y falso, pues

*debió de haber realizado una argumentación basada en un polisilogismo, analizando las excepciones a un principio general, estudiando de manera sistemática tanto la Ley Agraria como el Derecho Civil para que de su razonamiento surgiera el argumento en el que expusiera la motivación y fundamentación correcta, pues si bien la Juez señala el artículo 17 Constitucional, lo hace en forma errónea y lo interpreta de manera aislada. C. Lo anterior viene al caso porque como se aprecia desde la demanda el inmueble cuya posesión se le reclama a la **SRA. *******, se encuentra dentro de la zona de urbanización del ejido y por lo tanto no le es aplicable los principios que rigen en general a los derechos agrarios individuales o colectivos de los ejidos lo que se aprecia de los artículos 63, 64, 65 y 68 de la Ley Agraria, pues de ellos se desprende que la zona de urbanización, las tierras del asentamiento que se encuentren dentro de un municipio o entidad correspondientes para dedicarlas al servicio público, las que están dentro de ésta área y pertenecen a los vecindados o a las personas que están dentro de esta urbanización, son solares propiedad plena de sus titulares y por lo tanto se rigen por el derecho civil, incluso ni el principio de suplencia de deficiencia de la queja previsto en el artículo 107 constitucional para los ejidos, núcleos de población, ejidatarios o comunitarios y en el 164 de la ley agraria, le es aplicable, por lo tanto la Juez al estar este inmueble en el área de urbanización debió de haber entrado a*

*estudiar el fondo y al no hacerlo así dejó de aplicar los preceptos antes indicado violando el derecho de audiencia consagrado en el artículo 14 constitucional pues deja de aplicar la ley expedida con antelación al hecho, el artículo 16 constitucional pues no existe motivo ni fundamento para que deje de aplicar la ley expedida con anterioridad al hecho, esto en relación con los artículos 108, 105, 112, 113 del código de procedimientos civiles que imponen el deber del Juez de estudiar los hechos que se someten a su consideración, de resolver todos los puntos del conflicto fundada y motivadamente en refuerzo por parte del legislador ordinario al derecho de legalidad previsto en el artículo 16 Constitucional, criterio que ha seguido nuestra Suprema Corte de Justicia en la siguiente tesis: Época: Novena Época Registro: 193972 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Mayo de 1999 Materia(s): Administrativa Tesis: VI.2o. 130 A Página: 1078 SOLARES URBANOS, ES IMPROCEDENTE SUPLIR LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 164 DE LA LEY AGRARIA EN CONFLICTOS RELACIONADOS CON. (Se transcribe) **D.** Independientemente de que con las pruebas documentales que se ofrecieron en la demanda, como fue que le inmueble que se reclama a la **SRA.** ***** **, lo considero ella junto con su entonces esposo y codemandado ***** como propiedad al hacerlo entrar*

dentro del patrimonio de matrimonio que los unía, y dividírselos, pero además con la documental pública que la propia demandada exhibe en su escrito de contestación de demanda, consistente en el oficio *****de 13 de agosto de 2015 que emite el **LIC. DON ******* en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el que señala a la **SRA. ******* ******, que el inmueble que se le reclama correspondiente al *****

**** de ***** Tam., es decir, ya no se trata de un inmueble ejidal, y aun en este supuesto se trata de un predio que se encuentra en la zona de urbanización, por lo tanto cae dentro del derecho civil, documental pública que la Juez fue omisa en valorar, dejando de aplicar con ello los artículos 332, 324, 297 del código de procedimientos civiles de Tamaulipas, pues al ser un documento público tiene valor probatorio pleno y no fue impugnado por ninguna de las partes y concatenando todas las pruebas, poniendo frente a frente aquellas que sean contradictorias entre sí, se llega a la conclusión que este bien inmuebles se encuentra dentro del área de urbanización dentro del Municipio de ***** Tam., y que se considera propiedad de los particulares de acuerdo a las normas agrarias ya señaladas, razón por la que se interpone el presente recurso.

SEGUNDO: I. FUENTE DEL AGRAVIO: La omisión en resolver sobre las prestaciones que se le

reclaman al **SR.** *****; del titular de la Notaria Pública 24 en el Estado en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial **LICENCIADO** *****y del **DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS DE ***** TAMAULIPAS,** consistentes en: **A.** La cancelación, tildación y tacha, de la escritura pública **** del volumen *****de *****que contiene en forma falsa, la formalización de un contrato de compraventa, que supuestamente en mi carácter de vendedora celebré con el señor ***** respecto del inmueble consistente en un predio urbano identificado como casa número ***** Tamaulipas, con una superficie restante de **1*******, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: *****

Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y catastral de Tamaulipas, como finca ***** en el Municipio de Ciudad *****Tamaulipas. **B.** Solo de ***** se reclama el otorgamiento y formalización en escritura pública del contrato de permuta que celebramos por el cual le entregué el inmueble antes descrito en la literal A de este punto y recibí a cambio los derechos de posesión respecto del inmueble que se identifica

como *****
 ***** EN ESTA CIUDAD *****
 TAMAULIPAS, EL CUAL CUENTA CON UNA
 SUPERFICIE DE *** METROS M2
 ***** con las siguientes
 medidas y colindancias:

II.-

**PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: A. DE LA
 CONSTITUCIÓN** Artículos 14, 16 y 17. **B. Del
 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES** artículos
 105, III, 112, 113, 115. **III. ARGUMENTO DEL**

AGRAVIO: A. El artículo 17 Constitucional nos
 habla entre otros principios, de un principio de
 justicia total, consistente en el deber de toda
 autoridad y derecho de la persona a que se le
 imparta justicia en los plazos y términos que fijen las
 leyes emitiendo sus resoluciones de manera pronta,
 completa e imparcial es decir, abarcando todas las
 cuestiones que son propias de la litis que motivaron
 el conflicto entre los particulares. **B.** Lo anterior
 implica que si se demandó de los **SRES.**

*****; del titular de la Notaria Pública 24
 en el Estado en ejercicio en el Segundo Distrito
 Judicial **LICENCIADO**

*****y del **DIRECTOR DEL
 INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE
 TAMAULIPAS DE ***** TAMAULIPAS: 1.** La
 cancelación, tildación y tacha, de la escritura pública
 **** del volumen *****de *****que

contiene en forma falsa, la formalización de un contrato de compraventa, que supuestamente en mi carácter de vendedora celebré con el señor ***** respecto del inmueble consistente en un predio identificado como casa número *****

***** Tamaulipas, con una superficie restante de ***** el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

*****,

Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y catastral de Tamaulipas, como finca ***** en el Municipio de Ciudad *****Tamaulipas. 2. Solo de ***** se reclama el otorgamiento y formalización en escritura pública del contrato de permuta que celebramos por el cual le entregué el inmueble antes descrito en la literal A de este punto y recibí a cambio los derechos de posesión respecto del inmueble que se identifica como *****

***** EN ESTA CIUDAD *****
TAMAULIPAS, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE *** METROS M2 ***** con las siguientes medidas y colindancias:

*****. En atención

*de que habiéndose celebrado un contrato de permuta, hicieron aparecerlo como dos contratos de compraventa, por falta de conocimiento jurídico de los contratantes, la Juez de Primera Instancia estaba obligada a entrar al fondo del asunto y resolver sobre el mismo para determinar si es procedente o no las prestaciones que se reclaman a éstas personas, sin embargo, la Juez es omisa en entrar al estudio, para determinar si existió o no el contrato de permuta y en caso de existir ordenar la cancelación de los supuestos contratos de compraventa a los que se ha hecho mención que en realidad era un contrato de permuta, pues se rige por un principio de justicia completa y al no hacerlo violó el artículo 17 de la constitución, así mismo vulnera el artículo 112 del código de procedimientos civiles del estado y 113 del mismo ordenamiento adjetivo señalando en relación con el 115, pues en reforzamiento al artículo 17 constitucional los preceptos del código de procedimientos civiles indicados, establecen el deber del órgano jurisdiccional de entra al estudio de todos los puntos plasmados en la demanda y contestación, estudiando las pretensiones del actor y la oposición del demandado, preceptos que son vulnerados porque la Juez es omisa en entrar al estudio del mismo. **D.** Por supuesto que no pasamos desapercibido que la Juez de Primera Instancia, se abstiene de entrar al fondo de la prestación que se le reclama a la **SRA.** ***** *****, aduciendo que la posesión que se le reclama a esta se rige por las*

*leyes agrarias, independientemente de que no compartimos este criterio, cabe mencionar que las prestaciones que se le reclama a los SRES. *****; titular de la Notaria Pública** en el Estado en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial LICENCIADO ***** y DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS DE ***** TAMAULIPAS, son actos y hechos e inmuebles que se encuentran regidos por la ley civil, pues aun suponiendo sin conceder que sea cierto lo que establece la Juez de primera Instancia respecto al inmueble que se le reclama a SRA. ***** , esto no la exima de entrar al estudio y resolver las prestaciones que se le reclaman al SR. ***** y codemandados en este punto, razón por la que se interpone este recurso. E. Además debemos tomar en consideración que de autos se aprecia que el solar a que hace referencia la Juez de Primera Instancia que es ejidal, aun en este razonamiento se desprende que se trata de solares destinados en una zona de urbanización y estos solares son plena propiedad de los titulares, conforme los artículos 67 y 68 de la Ley Agraria y por lo tanto se encuentran regidos por la Ley Civil, tan es así que el artículo 64 establece como una excepción a que las tierras ejidales son inalienables imprescriptibles, inembargables, salvo la que se refiere a los solares de la zona de urbanización del ejido, en el que no le es aplicable este precepto, conforme el artículo 64 de la Ley Agraria, pero hacemos ver y ponderamos*

que aun en el supuesto de que fuese certero el argumento de la juez de que se trataba de propiedad ejidal y que por lo tanto no era competente, los reclamos que se hacen a las personas indicadas, son reclamos que recaen dentro del derecho civil que es la cancelación de un contrato que llamaron de compraventa cuando en realidad estaban realizando un contrato de permuta los contratantes, pues independientemente del nombre que le den a los contratos estos materialmente se deben de regir por el contrato real que son y no por el nombre que le den las partes, que como en este caso desconocen el derecho y su terminología criterio que ha seguido nuestro Supremo Tribunal en la siguiente ejecutoria: Época: Séptima Época Registro: 248596 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 193-108, Sexta Parte Materia(s): Civil Tesis: Página: 48 COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. (Se transcribe). ” (SIC).- -----

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

y,- -----

----- TERCERO.- Se procede al estudio de los agravios expresados por el Licenciado ***** , en su carácter de autorizado por la parte actora ***** , de acuerdo a las consideraciones siguientes.- -----

----- En el **primer agravio** alega el recurrente que se lo causa el hecho de que la juez no entra al estudio del caso planteado por tratarse de un predio urbano ejidal y que por lo tanto no es autoridad competente, violando los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución, 64 último párrafo, 68 de la Ley Agraria, 105, 108, 112, 113, 115, 323, 324 y 392, del Código de Procedimientos Civiles, aduce que el argumento de la A-quo está basado en un silogismo simple, sofista, erróneo, pues señala que los derechos ejidales están regulados por leyes comunitarias, como es la Ley Agraria, luego entonces el inmueble que le reclama a ***** ***** ***** , es un terreno ejidal por lo tanto no es competente, considerando que debió realizar una argumentación basada en un polisilogismo, analizando las excepciones a un principio general, estudiando de manera sistemática tanto la Ley Agraria como el Derecho Civil para que de su razonamiento surgiera el argumento en el que expusiera la motivación y fundamentación correcta, pues si bien la Juez señala el artículo 17 Constitucional, lo hace en forma errónea y lo interpreta de manera aislada.

----- También menciona que como se aprecia de la demanda el inmueble cuya posesión reclama a ***** ***** ***** , se encuentra dentro de la zona de

urbanización del Ejido y por lo tanto no le es aplicable los principios que rigen en general a los derechos agrarios individuales o colectivos de los mismos, lo que se aprecia de los artículos 63, 64, 65 y 68 de la Ley Agraria, pues de ellos se desprende que la zona de urbanización que se encuentren dentro de un Municipio o entidad, para dedicarlas al servicio público, las que están dentro de ésta área y pertenecen a los avecindados o a las personas que están dentro de esta urbanización, son solares propiedad plena de sus titulares y por lo tanto se rigen por el derecho civil, incluso ni el principio de suplencia de deficiencia de la queja previsto en el artículo 107 Constitucional para los Ejidos, núcleos de población, ejidatarios o comunitarios y el 164 de la Ley Agraria, le es aplicable, porque al estar el inmueble en el área de urbanización, la Juez debió estudiar el fondo y al no hacerlo dejó de aplicar los preceptos antes indicados violando el derecho de audiencia consagrado en el artículo 14 Constitucional.- -----

----- Además, refiere que no existe motivo ni fundamento para que deje de aplicar la ley expedida con anterioridad al hecho, esto en relación con los artículos 108, 105, 112, 113 del Código de Procedimientos Civiles, que imponen el deber del Juez de estudiar los hechos que se

someten a su consideración, de resolver todos los puntos del conflicto, en forma fundada y motivada, de acuerdo al derecho de legalidad previsto en el artículo 16 Constitucional, criterio que ha seguido nuestra Suprema Corte de Justicia en la siguiente tesis de rubro: “SOLARES URBANOS, ES IMPROCEDENTE SUPLIR LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 164 DE LA LEY AGRARIA EN CONFLICTOS RELACIONADOS CON.”- -----

----- Independientemente de que con las pruebas documentales que ofreció con la demanda, demostró que el inmueble que reclama a ***** *****, fuer considerado junto con su entonces esposo y codemandado ***** *****, como propiedad al hacerlo entrar dentro del patrimonio conyugal del matrimonio que los unía, y dividírselo, y que además con la documental pública que la propia demandada exhibe en su escrito de contestación de demanda, consistente en el oficio ***** del 13 trece de agosto de 2015 dos mil quince, que emite el Licenciado *****, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el que señala a la señora ***** que el inmueble que se le reclama identificado como

***** de

***** Tamaulipas, es decir, que ya no se trata de un inmueble ejidal, y aun en este supuesto se trata de un predio que se encuentra en la zona de urbanización, por lo tanto considera que cae dentro del derecho civil, documental pública que la Juez no valoró, dejando de aplicar con ello los artículos 332, 324 y 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, pues al ser un documento público tiene valor probatorio pleno y no fue impugnado, concatenando con todas las pruebas, se llega a la conclusión que este bien inmueble se encuentra dentro del área de urbanización dentro del Municipio de ***** Tamaulipas, y que se considera propiedad de los particulares, razón por la que interpone el presente recurso.- -----

----- Los anteriores conceptos de agravio expresados son **infundados**, puesto que no existe violación a los preceptos legales que señala la apelante, porque es correcto que la juez de primer grado no abordará el estudio de las prestaciones reclamadas ni de las pruebas ofrecidas para justificar la acción, habida cuenta que la falta de competencia le impedía analizar la presente

acción. Ello es así, pues de conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Ley Agraria establecen:- ---

“Artículo 68.- Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región. La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser

arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse.

Cuando se trate de ejidos en los que ya esté constituida la zona de urbanización y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos se expedirán en favor de sus legítimos poseedores.”

“Artículo 69.- La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.”

----- Se colige entonces, del contenido de estos numerales, que la titularidad de los solares urbanos se acreditará con el certificado que al respecto emita el Registro Agrario Nacional y que estarán sujetos a las disposiciones del derecho común una vez que dichos documentos se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y por ello, el hecho de que el inmueble se encuentre en la zona de urbanización del Ejido o la falta de valoración de la documental relativa al oficio *****suscrita por el Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Licenciado ***** , son insuficientes para

considerar que el inmueble del que deriva la presente controversia fuera del dominio pleno o propiedad privada, ni tampoco consta algún otro documento que así lo demostrara; dado que lo único que se desprendía del cúmulo probatorio era que en realidad el predio controversia pertenecía al régimen ejidal, ya que en el Contrato de Cesión de Derechos de fecha *****exhibido por la actora consta la posesión del inmueble se acreditó con la constancia de posesión con número de folio***** de fecha ***** expedida por el Ejido Villa de ***** sin que a la fecha adquiriera el dominio pleno sobre éste, porque no se exhibió el título de propiedad respectivo en términos del 69 de la Ley Agraria; de ahí que debería considerarse de naturaleza agraria y, por tanto, la presente controversia no podía regularse por las disposiciones del derecho común.- -----

----- sin que pase desapercibido que en la sentencia de divorcio dictada el 3 tres de noviembre de 2009 dos mil nueve, entre ***** y ***** , exhibieron un convenio en el que acordaron que la demandada se quedara con el terreno ubicado en las calles

***** y el que es objeto del juicio plenario de posesión se ubica en la esquina de las calles ***** pero independientemente de esa discrepancia, el hecho de que el inmueble haya sido objeto de división dentro del patrimonio de la sociedad conyugal de los demandados, ello no genera que haya salido del régimen agrario, dado que no está demostrado en autos que el solar urbano en controversia esté debidamente titulado conforme a la normatividad aplicable al Registro Agrario Nacional, lo cual crea la presunción de que ante la falta de consolidación del derecho, su naturaleza sigue siendo agraria.-

----- De ahí, que a su vez es **infundado** el diverso argumento en el que se sostiene la falta de fundamentación y motivación de la sentencia impugnada, pues determinó debidamente su falta de competencia para conocer del presente asunto, sujetándose a los hechos de la demanda, en relación con el contrato de Cesión de Derechos respecto del inmueble objeto del juicio plenario de posesión, así como fundó su determinación en los artículos de la Ley Agraria.- -----

----- De tal manera que si en el caso, no está debidamente probado que el inmueble ha quedado fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, ello conlleva a considerar que no ha dejado de ser ejidal y, que por tanto, la competencia para conocer del presente asunto corresponde a los Tribunales Unitarios Agrarios; ya que por la tutela especial que por disposición constitucional tienen los terrenos agrarios, lo que desde luego comprende los solares urbanos no titulados, en cualquier asunto que esté relacionado con la posesión de predios incluidos dentro de ese régimen, debe ser la autoridad agraria la que tiene que conocer de ellos, sin que tenga importancia si alguna de las partes es particular, o bien, que se reclame alguna prestación que encuadre en un supuesto civil, puesto que es el tribunal agrario quien cuenta con facultades expresas para resolver tal controversia. Orienta a lo anterior, la jurisprudencia P./J. 125/99, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Novena Época, página 23, de rubro y texto:-----

**“COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA.
CORRESPONDE AL TRIBUNAL UNITARIO
AGRARIO CONOCER DE LAS ACCIONES QUE**

SE EJERCITEN SOBRE LA POSESIÓN DE PREDIOS PRESUNTAMENTE EJIDALES. *Con el fin de determinar el órgano jurisdiccional competente para conocer de una acción sobre posesión de predios, deben tomarse en cuenta el objeto de la demanda, los planteamientos formulados por las partes, los hechos narrados y los elementos probatorios con los que se cuente, por lo que si de las constancias de autos se desprende que una de las partes es un sujeto de derecho agrario y que la acción recae sobre un presunto predio ejidal, la materia sobre la que versa la pretensión, aunque en principio sea de naturaleza civil, pudiere quedar comprendida en la agraria y, por ende, el órgano a quien debe fincársele la competencia es al Tribunal Unitario Agrario del lugar donde se ubica el predio, en la inteligencia de que la resolución correspondiente no determina la naturaleza de éste.”.* Igualmente, la jurisprudencia 2a./J. 5/99, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Novena Época, página 170, de rubro y texto: **“SOLAR URBANO NO TITULADO,**

**EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO, ES
COMPETENTE PARA CONOCER DE LOS
CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU TENENCIA.**

De la Ley Agraria en vigor, título tercero, capítulo II, sección cuarta, que comprende los artículos 63 a 69 relativos a las tierras del asentamiento humano, se infiere que una vez consolidado el derecho de propiedad respecto de un solar de la zona de urbanización del ejido, el mismo queda fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, como lo confirma la circunstancia que la propia ley prevé, de que procede la prescripción positiva, la enajenación y la embargabilidad de los lotes urbanos de un ejido; de tal suerte, que si se otorgó a una persona el título de propiedad de determinado solar, esta propiedad no se comprende dentro de las previsiones de las leyes agrarias y, en consecuencia, su titular ya se trate de un ejidatario o de quien no tiene ese carácter, en caso de menoscabo o perturbación del dominio no puede recurrir a las autoridades agrarias para obtener la protección de su derecho, sino que debe acudir a las autoridades judiciales del fuero común, mediante el ejercicio de la acción que corresponda. Lo anterior significa que mientras el

ejidatario o vecindado únicamente tenga la posesión de un solar sin habersele expedido aún el título de propiedad correspondiente, tal predio seguirá sujeto al régimen ejidal y, por tanto, los conflictos que deriven del mismo, deben ser legalmente resueltos por los Tribunales Unitarios Agrarios.”.

----- En el **segundo concepto de agravio**, la apelante aduce que se lo causa la omisión de resolver sobre las prestaciones que le reclama al demandado *****
*****; al titular de la Notaria Pública ** en el Estado en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, Licenciado ***** y al Director del Instituto Registral y Catastral de ***** Tamaulipas, reclamando de los dos últimos, la cancelación, tildación y tacha, de la escritura pública **** del volumen ***** de ***** que contiene en forma falsa, la formalización de un contrato de compraventa, que supuestamente en su carácter de vendedora celebró con el señor ***** respecto del inmueble consistente en un predio identificado como casa número ***** Tamaulipas, con una superficie restante de

***** el cual tiene las
siguientes medidas y colindancias: Norte:

*****; Inmueble que se

encuentra inscrito en el Instituto Registral y catastral de

Tamaulipas, como finca ***** en el Municipio de

*****Tamaulipas; y del primero de los demandados

reclama, el otorgamiento y formalización en escritura

pública del contrato de permuta que celebramos por el

cual le entregué el inmueble antes descrito y recibió a

cambio los derechos de posesión respecto del inmueble

que se identifica

como*****

***** en ***** Tamaulipas, el cual cuenta con una

superficie de ***** con

las siguientes medidas y colindancias:

*****. Lo anterior porque

habiéndose celebrado un contrato de permuta, hicieron

parecerlo como dos contratos de compraventa, por falta

de conocimiento jurídico de los contratantes, entonces, la

Juez de Primera Instancia estaba obligada a entrar al

fondo del asunto y resolver sobre el mismo para determinar si es procedente o no las prestaciones que se reclaman a éstas personas, sin embargo, no lo hizo, para determinar si existió o no el contrato de permuta y en su caso ordenar la cancelación de los supuestos contratos de compraventa a los que se ha hecho mención, pues se rige por un principio de justicia completa y al no hacerlo violó el artículo 17 de la Constitución, así mismo vulnera los diversos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en reforzamiento al primero de los numerales indicados, que establecen el deber del órgano jurisdiccional de entrar al estudio de todos los puntos plasmados en la demanda y contestación, estudiando las pretensiones del actor y la oposición del demandado.- -----

----- Alega que sin pasar por alto que la Juez de Primera Instancia, se abstiene de entrar al fondo de la prestación que se le reclama a ***** *****, aduciendo que la posesión que se le reclama se rige por las leyes agrarias, independientemente de que no comparte este criterio, las prestaciones que reclama de los otros demandados, son actos y hechos e inmuebles que se encuentran regidos por la ley civil, y que aun suponiendo sin conceder, que sea cierto que el inmueble que se le reclama a *****

***** ***, no la exime de entrar al estudio y resolver las prestaciones que se le reclaman a los demás codemandados.- -----

----- Además refiere que se debe tomar en consideración que el solar, que la Juez de Primera Instancia, señala es ejidal, se trata de solares destinados en una zona de urbanización y estos solares son plena propiedad de los titulares, conforme los artículos 67 y 68 de la Ley Agraria y que por lo tanto se encuentran regidos por la Ley Civil, tan es así que el artículo 64 establece como una excepción a que las tierras ejidales son inalienables imprescriptibles, inembargables, salvo la que se refiere a los solares de la zona de urbanización del ejido, en el que no le es aplicable este precepto, conforme el artículo 64 de la Ley Agraria, pero hacemos ver y ponderamos que aun en el supuesto de que fuese cierto el argumento de la juez de que se trataba de propiedad ejidal y que por lo tanto no era competente, los reclamos que se hacen a las personas indicadas, recaen dentro del derecho civil que es la cancelación de un contrato que denominaron compraventa cuando en realidad estaban realizando un contrato de permuta, independientemente del nombre que le den a los contratos estos materialmente se deben de regir por el contrato real que

son y no por el nombre que le den las partes, que como en este caso desconocen el derecho y su terminología criterio que ha seguido nuestro Supremo Tribunal en la siguiente ejecutoria: “COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA.”- -----

----- Argumentos que resultan **infundados**, porque es cierto que la actora solicitó de los demandados Licenciado ***** y al Director del Instituto Registral y Catastral de ***** Tamaulipas, la cancelación, tildación y tacha, de la escritura pública **** del volumen *****de ***** , pues aduce que contiene en forma falsa, la formalización de un contrato de compraventa, que supuestamente en su carácter de vendedora celebró con el señor ***** ***** respecto del inmueble consistente en un predio identificado como casa número

***** Tamaulipas, con una superficie restante de ***** el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

*****; Inmueble que

se encuentra inscrito en el Instituto Registral y catastral de Tamaulipas, como finca ***** en el Municipio de ***** Tamaulipas; y del demandado ***** ***** ***** , reclama el otorgamiento y formalización en escritura pública del contrato de permuta que celebraron, por el cual entregó el inmueble antes descrito y recibió a cambio los derechos de posesión respecto del inmueble que se identifica como ***** en ***** Tamaulipas, el cual cuenta con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: *****

 ***** . Para lo cual señala que la supuesta formalización del contrato de compraventa que celebró con ***** ***** ***** , a quien falsamente le dieron el carácter de comprador y a ella como vendedora, respecto de un inmueble que supuestamente vendió, el cual nunca se celebró pues lo que en realidad pasó, es que celebraron un contrato de mutuo por el cual le transmitió el dominio de la propiedad del inmueble que aparece como objeto indirecto del contrato de compraventa, recibiendo a cambio la posesión y

derechos de posesión del inmueble que le reclama a la señora ***** , por lo cual considera que se está en presencia de un contrato de mutuo y por ello solicita la nulidad, cancelación, tildación de la escritura señalada y en su lugar acuerden un contrato en donde se establezca que el señor ***** y ella celebraron un contrato de mutuo en el cual le transmitió el dominio y propiedad del inmueble que era de su propiedad y a su vez le transmitió el dominio y posesión jurídica y real del inmueble que hoy reclama.-

----- Preciso lo anterior, se obtiene que la actora reclamó la nulidad del contrato de compraventa de la escritura pública número **** de fecha 14 de noviembre de 2014 dos mil catorce, pues aduce que no vendió el inmueble que en ella se describe, sino que lo dio a cambio por el inmueble que se identifica con*****

****, en***** Tamaulipas, el que tiene con una superficie de 200 metros cuadrados, por lo cual asume que se trató de un contrato de mutuo. En este tenor, se tiene que debido a la naturaleza de la acción ejercida, ésta incide en el ámbito agrario, ya que la pretensión que subyace a la nulidad de compraventa es según su dicho,

un cambio de inmuebles, resultado que uno de ellos es de naturaleza agraria, como ya se explicó al contestar el agravio anterior. Así, es correcto que la juez primigenia no abordará el estudio de tales prestaciones, ya que tanto la acción de nulidad del contrato de compraventa y el otorgamiento y firma de escritura son de naturaleza agraria, pues están vinculadas con el inmueble que le fue cedido en posesión por el demandado *****
*****; sin que sea óbice para lo anterior, que la actora haya reclamado la nulidad de la compraventa que se rigen por disposiciones civiles, pues lo relevante es que la citada compraventa cuya nulidad se pretende, no puede desvincularse ni analizarse si antes no se estudian los derechos de posesión del inmueble que le fue cedido; por ende en razón de la materia agraria que subyace y predomina aun a la compraventa, corresponderá al Tribunal Unitario Agrario conocer quien tiene mejor derecho a poseer el inmueble reclamado, lo que evidencia que la competencia para conocer de las prestaciones demandadas en el juicio natural, como se explicó previamente recae ante dicho órgano.- -----
----- Bajo el anterior orden de ideas, con fundamento en el artículo 926 párrafo segundo del Código de

Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la resolución impugnada.- -----

----- Como en el presente caso se está ante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes en contra de la recurrente ***** , con apoyo en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, se le condena al pago de las costas procesales de segunda instancia.- -----

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

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

----- **PRIMERO.-** Resultaron infundados los agravios expresados por la aparte actora en contra de la sentencia impugnada del 13 trece de agosto de 2019 dos mil diecinueve, dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, dentro del expediente 188/2016, relativo al Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión, promovido por ***** , en contra de ***** ***** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ***** , del Licenciado

***** , Notario Público número **, con ejercicio en Altamira, Tamaulipas y el Director del instituto Registral y Catastral de ***** Tamaulipas, en consecuencia.- -----

----- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia impugnada que alude el punto resolutivo que antecede.- -----

----- **TERCERO.**- Se condena a la parte actora al pago de las costas de segunda instancia.- -----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y con testimonio de la resolución, devuélvase 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 11 de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos Interina, que autoriza y da fe.- -----

nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y patrimoniales) información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

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