

----- NÚMERO: 056 (CINCUENTA Y SEIS).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 2 (dos) de Marzo del
año 2022 (dos mil veintidós).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil
número 17/2022, concerniente al recurso de apelación
interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia
dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo
Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con
residencia en esta Ciudad, con fecha 17 (diecisiete) de
febrero de 2020 (dos mil veinte), dentro del expediente
1100/2015 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad
de Escritura de Compraventa promovido por
***** y/o *****
en contra de ***** , de
***** , del Licenciado *****
en su carácter de Notario Público Número *** con
ejercicio en esta Ciudad, del Director del ahora
***** , y como tercero
llamada juicio *****, S.A. de C.V.; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 9 (nueve) de

diciembre del año 2015 (dos mil quince) compareció ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, ***** y/o ***** a promover Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Escritura de Compraventa en contra de ***** , ***** del Licenciado *****s en su carácter de Notario Público Número *** con ejercicio en esta Ciudad, del Director del ahora ***** , y como tercero llamada a juicio ***** , S.A. de C.V., de quienes reclama las siguientes prestaciones: “A).- DE LOS CC. ***** , ***** Y LIC. ***** , ESTE ÚLTIMO EN SU CARÁCTER DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO *** CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD CAPITAL, RECLAMO: a).- La NULIDAD ABSOLUTA de la Escritura Pública Número 1040 (UN MIL CUARENTA), de fecha 26-veintiséis de febrero de 2014-dos mil catorce, contenida en el Volúmen 23 (VEINTITRÉS) de la Notaría Pública Número *** con ejercicio en esta Ciudad Capital, a través de la cual fue

enajenado el inmueble ahora identificado como Finca Número 16350 MUNICIPIO DE VICTORIA, esto en base a las razones que más adelante expondré. B).- DEL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD, RECLAMO: a).- LA NULIDAD O CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN QUE CONSTA DICHA ESCRITURA O DOMINIO, es decir la escritura 1040 (UN MIL CUARENTA), de fecha 26-veintiséis de febrero de 2014-dos mil catorce, contenida en el Volúmen 23 (VEINTITRÉS), de Instrumentos Públicos a cargo del Notario Público número *** con ejercicio en esta Ciudad, emitido con motivo de la entrada número 8688/2014. C).- DE LOS CC. *****, *****, Y LIC. *****, ÉSTE ÚLTIMO EN SU CARÁCTER DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO *** CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD CAPITAL, RECLAMO: a).- EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS que me han ocasionado con su indebida actuación; b).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS JUDICIALES que me origine la tramitación del presente

juicio.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo. -----

---- Por su parte, la demandada ***** en términos de su escrito presentado el 25 (veinticinco) de enero de 2016 (dos mil dieciséis) dió contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “Con fundamento en los artículos 236, 237, 238 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, opongo la EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO, para reclamarme las prestaciones señaladas en los incisos A), B) y C) en virtud de que la parte demandada (sic) no ha demostrado derecho alguno para hacerme tal reclamación, ya que la suscrita soy totalmente ajena al contrato de compra venta realizado por mi esposo ***** y el señor ***** , y si en un momento dado aparece mi nombre en la escritura en disputa, fue por el hecho de que el Notario Público se debe percatar el estado civil del comprador y demás generales. EXCEPCIÓN DE

FALTA DE PERSONALIDAD por parte de la actora, toda vez que la parte actora en ningún momento ha demostrado con título justo la legítima propiedad del inmueble que reclama, prevaleciendo la hipótesis establecida en el artículo 242 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en vigor.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- Los también codemandados ***** y Licenciado *****, Notario Público Número ***, con ejercicio en esta Ciudad, en escritos presentados por separado en la misma fecha que el anterior (25 de enero de 2016), pero de similar contenido, dieron contestación a la demanda y opusieron como excepciones, substancialmente: “Con fundamento en los artículos 236, 237, 238 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, opongo la EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO, para reclamarme las prestaciones señaladas en los incisos A), B) y C) en virtud de que la parte demandada (sic) no ha demostrado derecho alguno para

hacerme tal reclamación, amén de que dicha actora no cumple con los requisitos exigidos por el diverso 1624 del Código Civil en vigor, toda vez que la parte actora hasta donde tengo conocimiento no pagó el total de la compra-venta que refiere en su escrito inicial de demanda, aparte de que ya la acción que reclama a la señora ***** Y/O

***** ya prescribió como lo establece el artículo 1508 del ordenamiento legal antes invocado, y con apoyo en el numeral 241 de la ley procesal civil ya citada hago valer estos elementos como excepción. EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD por parte de la actora, toda vez que la parte actora en ningún momento ha demostrado con título justo la legítima propiedad del inmueble que reclama, prevaleciendo la hipótesis establecida en el artículo 242 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en vigor.”, las que pretendieron acreditar con las pruebas que propusieron y allegaron a los autos. -----

---- Conviene destacar que en autos consta que tanto el también demandado Director del ahora

llamada a juicio *****, S.A. de C.V., no dieron
contestación a la demanda instaurada en su contra, por
lo que por acuerdo firme del 19 (diecinueve) de junio de
2019 (dos mil diecinueve) se declaró su rebeldía para
todos los efectos legales a que hubiere lugar.

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes,
el Juez de primera instancia con fecha 17 (diecisiete) de
febrero de 2020 (dos mil veinte) dictó sentencia bajo los
siguientes puntos resolutive: “Primero. El
codemandado *****
adquirente de buena fe respecto al bien inmueble a
nulificar. Segundo. Por lo anterior, se declara
improcedente la acción de nulidad, demandada por
***** y/o *****
en contra de los CC. *****

Licenciado *****s, en
su carácter de Notario Público *** con ejercicio en esta
ciudad y el *****; además
de la persona moral *****, Sociedad Anónima de Capital

Variable. Tercero.- Se dejan a salvo los derechos de la actora, en contra de la vendedora ***, Sociedad Anónima de Capital Variable, en los términos y para el efecto precisado en el considerando final de esta sentencia decisoria. Cuarto. Se absuelve a la parte actora del pago de los gastos y costas, por los motivos expuestos en la parte final del considerando sexto. Notifíquese personalmente ...”. -----**

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme *** y/o *******

interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en ambos efectos por auto del 10 (diez) de marzo de 2020 (dos mil veinte), teniéndosele por presentada expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, con los cuales se dio vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en sesión plenaria del 11 (once) de enero de 2022 (dos mil veintidós) acordó su aplicación a la

Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron en la misma fecha, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que la inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, y la contraparte no desahogó la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- La apelante *****o y/o ***** expresó en concepto de agravios, sustancialmente: “PRIMER MOTIVO DE AGRAVIO.- El primer motivo de inconformidad que se traduce en agravio y que me causa la sentencia recurrida mediante el presente recurso ordinario, lo contempla el Considerando Quinto. Estudio, en el apartado que el resolutor singulariza como “Testes que se valoran según lo dispuesto por el ordinario 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.”, ... como lo refiere el resolutor de primer grado, en el Considerando Cuarto, la Litis quedó fijada con el escrito de demanda, las contestaciones correspondientes y el

proveído que decreta la rebeldía de la persona moral ***** Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual el juez natural toma en cuenta y resalta en su sentencia emitida, sin embargo pasó por alto dicho resolutor que justamente en su escrito de contestación ... fechado el 22-veintidós de enero de 2016-dos mil dieciséis, producida por el codemandado ***** en el apartado de EXCEPCIONES Y DEFENSAS, este manifestó que: ... extracto que contiene el escrito de contestación del referido reo y respecto del cual la Suscrita actora hice referencia y lo resalté al desahogar la vista mediante que se me mandó dar con dicha contestación, aunado lo anterior a que entre las pruebas que yo aporté figura la instrumental de actuaciones, por ende necesariamente el juez de origen debió advertir y tener por cierto que al tener conocimiento el referido activo circunstancias relacionadas con la anterior venta que se relaciona a su vez con el mismo predio, no podía hacer efectivo dicho argumento de defensa, es decir no se le podía considerar adquiriente de buena fe del predio materia de este controvertido, por lo que al

contener el escrito de contestación tal ateste, indudablemente que se tiene fehacientemente demostrado que dicho reo no es un adquirente de buena fe, como equivocadamente lo considera el juzgador en la sentencia aquí impugnada, ... por lo que resulta totalmente demostrable que la resolución de fondo aquí atendida, carece de las formalidades y exigencias que contienen los diversos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles. **SEGUNDO MOTIVO DE AGRAVIO.-** El segundo motivo de inconformidad que se traduce en agravio y que me causa la sentencia recurrida mediante el presente recurso ordinario, lo contempla el Considerando Quinto. Estudio, en el apartado a través del cual el resolutor valora las pruebas testimoniales que corrieron a cargo de los CC. GISELA GARCIA CASTILLO, JOSE JAVIER ALANIS GONZALEZ y GUILLERMO CASTAÑEDA VILLAVICENCIO, aplicándole el valor conforme lo dispone el diverso 409 del Código de Procedimientos Civiles, ... las cuales no fueron impugnadas ... se tiene fehacientemente demostrado en primer lugar que el

demandado ***** no tiene la posesión del inmueble que fue materia de la escritura que se pretende anular, y que dicho personaje no es un adquirente de buena fe, como equivocadamente lo considera el juzgador en la sentencia aquí impugnada, ... por lo que resulta totalmente demostrable que la resolución de fondo aquí atendida, carece de las formalidades y exigencias que contienen los diversos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles ... TERCERO MOTIVO DE AGRAVIO.- El tercer motivo de inconformidad que se traduce en agravio y que me causa la sentencia recurrida mediante el presente recurso ordinario, se desprende la falta de análisis y estudio de las constancias del expediente que nos ocupa, ello por parte del Juzgador, quien pasó por alto que lo contempla el Considerando Sexto, ... Se equivoca el resolutor de primer grado, al declarar procedente el posicionamiento defensivo del codemandado ***** y consecuentemente rematar con el acetato de resultar improcedente la acción demandada por la Suscrita; pues como se ha venido refiriendo en

los agravios anteriores, la de la voz en mi carácter de actora, en primer término demostré con el material probatorio ofertado y desahogado ... haber adquirido por compra venta el inmueble referido por parte de la empresa a quien pertenecía, haber pagado el precio convenido de conformidad con dicha persona moral a través de su representante, haberseme entregado la posesión material del citado bien desde el mes de diciembre de 2008 ... Demostrando que la sentencia aquí recurrida, no cumple con los requisitos exigidos por los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles ... amén de ignorar por completo lo dispuesto por el numeral 267 del propio compendio de leyes, y por ello es que considera el Suscrito debe revocarse el fallo pronunciado en primera instancia, ello por parte del tribunal de apelación, a quien le corresponde advertir las violaciones multicitadas y en su momento sancionar lo que en derecho proceda. ... ”. -----

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

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos

20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerado V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- Los agravios que expresa la apelante *****
*****, parte actora en el juicio de origen, los que se estudian en forma conjunta dada su relación en la medida que a través de ellos se duele, en lo esencial, de que la resolución impugnada carece de las formalidades y exigencias que establecen los artículos 112, 113, 115 y 267 del Código de Procedimientos Civiles, ya que el Juez no advirtió la declaración de uno de los codemandados producida en su escrito de contestación, mediante la que reconoce que tenía conocimiento de la venta anterior del bien inmueble materia de la controversia, ni tampoco valoró que ella tiene la posesión de ese inmueble desde el mes

de diciembre del 2008, por lo que el comprador no pudo haberla recibido al momento de celebrar el contrato de compraventa cuya nulidad se reclama y, por tanto, no puede considerarse a éste como adquirente de buena fe, deben declararse substancialmente fundados.-----

---- En lo que interesa a la controversia del presente asunto es menester transcribir primeramente algunas disposiciones del Código Civil local, cuyo contenido es:

“ARTÍCULO 1257.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;**
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.**

ARTÍCULO 1258.- El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;**
- II.- Por vicios del consentimiento;**
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;**
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.**

ARTÍCULO 1294.- Son objeto de los contratos:

- I.- El bien que el obligado debe dar;**
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.**

ARTÍCULO 1295.- El bien objeto del contrato debe: Existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y estar en el comercio.

ARTÍCULO 1297.- El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser lícito y posible.

ARTÍCULO 1300.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

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

ARTÍCULO 1522.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad absoluta, salvo que la ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa.

ARTÍCULO 1523.- La nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no es confirmable ni prescriptible.

ARTÍCULO 1524.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior, y siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

ARTÍCULO 1582.- La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

ARTÍCULO 1583.- Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.

ARTÍCULO 1600.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

ARTÍCULO 1601.- 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 lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.”.

---- De la interpretación conjunta de los relacionados preceptos legales podemos concluir, primeramente, que para la validez de todo acto jurídico se requiere que estos reúnan determinados requisitos sin los cuales pueden estar viciados de nulidad, ya sea absoluta o relativa. La primera existe cuando **el vicio** en que se incurrió al dar vida jurídica al contrato **es insubsanable** por la naturaleza misma de éste; la segunda se da cuando **el vicio** del contrato **puede ser convalidado** por las partes contratantes o por una tercera persona.-----

---- También se puede afirmar, según el tratamiento que la legislación hace, que **por virtud de la compraventa** uno de los contratantes se obliga a transferir o entregar a otro una cosa determinada, quien queda obligado a pagar por ella un precio cierto y en dinero, y el principal efecto jurídico de este contrato es que **el vendedor, propietario legítimo de la cosa, transmite la propiedad y dominio** de esta al comprador, que la adquiere para sí.---

---- Es así que para que el contrato de compraventa sea

válido, debe reunir determinados requisitos esenciales, tales como: **el consentimiento** de las partes y **que el objeto materia del contrato sea lícito**, y en ciertos casos la forma solemne; de estos elementos la ausencia de cualquiera de ellos produce la nulidad absoluta y, en tratándose del segundo requisito, podemos confirmar que **el objeto de la compraventa es ilícito**, entre otros supuestos, cuando el bien motivo de ese acto jurídico por alguna circunstancia queda fuera del comercio, o **es contrario a la ley**, como sucede, por ejemplo, en este último caso, cuando **el bien objeto del contrato no es propiedad del vendedor** y, por tanto, su venta **contraviene una disposición prohibitiva** contenida en el transcrito ordinal 1600 del código sustantivo de la materia, que establece que **nadie puede vender sino lo que es de su propiedad**.-----

---- Igualmente es de subrayar, a mayor abundamiento, que **la nulidad que produce la ilicitud en el objeto es absoluta**, al estar relacionada con un elemento esencial del contrato de compraventa, además de que **el hecho de contravenir una disposición de orden público no**

puede ser convalidado por ninguna de las partes ni por un tercero. Lo anterior, atentos además al criterio sostenido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las Ejecutorias cuyas síntesis fueron publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXII, página 73, registro digital 269278; Volumen CX, Cuarta Parte, página 95, registro 269843; y Volumen XCIV, Cuarta Parte, página 162, registro 270051, todas correspondientes a la Sexta Época, de rubros y textos siguientes: **“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA.-** La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. **Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se esta en presencia de una nulidad absoluta,** tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva,

no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador.”;

“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).- Del texto de la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales (cuyo artículo 8o. es idéntico al del mismo número, del Código Civil del Estado de Coahuila), que en lo conducente es como sigue: “...Tratándose de nulidad de las obligaciones, se estableció una doctrina más clara y fundada. Como principio básico, se sostiene que solo la ley puede establecer nulidades y estas se dividen en absolutas y relativas, resultando las primeras de los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público. A la segunda categoría pertenecen todos los demás...” se desprende que todos los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de orden público, y sólo ellos, están afectados de nulidad absoluta; y como la venta de cosa ajena, es contraria al tenor del artículo 2163 del Código Civil, ley prohibitiva, el acto esta afectado de nulidad absoluta, de la cual, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 2120 del Código Civil, puede prevalecerse todo interesado y no únicamente las partes contratantes. Por otro lado, los artículos 2163 y 2164 del Código Civil, en los que respectivamente se dispone que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, y que la venta de cosa ajena es nula, no se refieren exclusivamente a la transmisión de la propiedad de bienes materiales, sino que al aludir a la venta de cosas, no hace distinción; y como el derecho de posesión, es un bien, o cosa que esta dentro del comercio, evidentemente que queda incluido en las disposiciones de que se trata.”; y, “VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).- Tratándose de una venta de cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2202 del Código Civil del Estado de Veracruz, que previene, que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. En efecto, la confirmación de la nulidad relativa, únicamente se establece en favor del afectado por dolo, error o lesión, del incapaz cuando llega a ser

capaz o de cualquiera de las partes cuando no se observa la forma debida en el acto jurídico, y tiene por objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerlo ratificándolo; es decir, por ser el único perjudicado, tiene libertad para renunciar a la acción de nulidad. En cambio, en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo, por ser ilícita, delictuosa, un acto ejecutado en contra de una ley prohibitiva, en la cual no se trata del cumplimiento voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede ratificarlo. El artículo 2204 del código citado, al prevenir: "El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida" no establece, pues, la convalidación por ratificación; solamente dispone que el contrato queda revalidado porque, en ese caso, el dueño ya no puede impugnar aquélla venta de nula, puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño."-----

---- Ahora bien, por otra parte, resulta pertinente destacar el contenido de diversas disposiciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio,

en cuanto preven los efectos jurídicos del registro de derechos, actos, contratos y resoluciones, así como la convalidación de los defectos que llegaren a presentar los documentos mediante los cuales aquéllos se formalicen, y la cancelación de esas inscripciones. En este sentido la citada ley registral establece:

“ARTICULO 1.

1.- Las disposiciones de esta ley son de orden público, de observancia general y de interés social para el Estado de Tamaulipas.

2.- Esta ley tiene por objeto regular la actividad registral que al efecto ejecuta el Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio del Estado de Tamaulipas.

ARTICULO 2.

1.- El Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, en adelante “Registro Público”, es un organismo dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas en los términos que señala su decreto de creación; y es la responsable de realizar la actividad registral en el Estado, que tiene como función primordial dar publicidad a los actos jurídicos que así lo requieran para que surtan efectos ante terceros en los términos de ley, haciendo constar de manera veraz, fiel y puntual aquellos que se inscriban, asienten y anoten en sus archivos.

2.- El Registro Público tendrá su sede central en la capital del Estado y las oficinas que determine el Reglamento en función a las necesidades de la sociedad con objeto del más eficiente cumplimiento del servicio y a fin de hacer eficiente, expedito, efectivo, transparente y equitativo todo lo relativo a la materia de su competencia, así como la generación, validación, resguardo y administración de la información territorial del Estado.

ARTICULO 9.

1.- El Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales previstas en esta ley.

2.- ...

ARTÍCULO 111. Los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las leyes deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables.

ARTICULO 112. En virtud de que la mutación jurídica real inmobiliaria opera de modo independiente del Registro Público, éste en principio no tendrá efectos constitutivos sino declarativos.

ARTÍCULO 114. El Registro Público no convalida ni subsana los derechos, actos, contratos, diligencias ni resoluciones nulos de acuerdo con las leyes, ni los defectos de que adolecieran los documentos en que los mismos se formalicen.

ARTÍCULO 115. Los derechos reales y, en general, cualquier gravamen, para que surtan sus efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan. En el Reglamento se señalará la forma de hacerlo constar.

ARTÍCULO 116.

1.- El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que se haya procedido al registro de su derecho, aunque más tarde se anule el del transmitente por causas que no consten en el propio Registro.

2.- La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud de la inscripción.

3.- Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral, que la que tuviera su causante o transferente.

ARTICULO 117.

1.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el folio real respectivo.

2.- Se presume también que el titular de una inscripción de derecho real que lo faculte, tiene la posesión del inmueble registrado.

ARTÍCULO 124.

1.- Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley.

2.- Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes legítimos.

3.- Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario, acompañando la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 125. La cancelación podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos, su práctica estará prevista en el Reglamento.

ARTÍCULO 126. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando:

I.- Se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;

III.- Se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

- IV.- Se declare la nulidad del asiento registral;
- V.- Sea rematado judicial o administrativamente el inmueble; y
- VI.- Por prescripción en los términos del artículo 130 de esta ley.”.

---- En este contexto normativo, para determinar el verdadero alcance jurídico de estos preceptos en aparente antinomia, particularmente entre el 114 y 116, en cuanto a que el primero estatuye que **la inscripción en el registro público no subsana los defectos de los documentos** en que se formalicen los hechos o actos jurídicos respectivos, y el segundo prevé que el **adquirente de buena fe será mantenido en su adquisición aún cuando posteriormente se anule el título del transmitente por causas que no consten en el registro**, lo que da pauta a pensar que dichos artículos son contradictorios en tanto que, teniendo ámbitos iguales de validez material, espacial y temporal, uno establece que **el registro no convalida los defectos de los documentos en que consten los actos jurídicos** que hayan sido inscritos, y otro ordena **mantener en su derecho al adquirente de buena fe aún cuando su título sea declarado nulo con posterioridad al registro**, por lo

que puede entenderse que **una norma prohíbe y la otra permite una misma conducta**, para lo que es menester realizar un ejercicio interpretativo que permita determinar el verdadero significado o sentido de la norma, teniendo en cuenta su relación con las demás que conforman el sistema u ordenamiento jurídico en que se encuentra inserta; es decir, una interpretación sistemática, la que en el caso lleva a establecer que tales disposiciones regulan situaciones diversas, entre las que el elemento o característica diferenciante se relaciona con el tipo de nulidad que presente el acto jurídico inscrito o registrado.-----

---- Es así porque, por una parte, como anteriormente quedó establecido, **la falta del objeto lícito**, que junto con el consentimiento y en ciertos casos la forma solemne constituyen los elementos esenciales de los contratos, según nuestra legislación, **conlleva su nulidad absoluta**, nulidad que provoca que el acto jurídico no produzca efecto alguno como tal, y que **no es subsanable por confirmación, ni por prescripción**, y cuya inexistencia legal puede invocarse por todo

interesado y no solamente por las partes intervinientes, tal como expresamente lo establecen los pretranscritos artículos 1521, 1522 y 1523 del Código Civil local; además, por otro lado, debe tenerse en consideración que el registro de ciertos actos jurídicos que conforme a las leyes respectivas deban ser inscritos en la institución correspondiente, es decir, en el Registro Público de la Propiedad, no tiene en el sistema jurídico mexicano efectos constitutivos de derechos, en tanto que no es dicho acto el que otorga eficacia jurídica al contrato de que se trate, sino que ello deriva del contrato mismo, pues la finalidad de dicha institución es la de dar publicidad a los actos ante ella anotados, a efecto de que los particulares sepan o se enteren de la situación que guarda determinado bien, pero no le resta ni le confiere efectividad legal al contrato respectivo, toda vez que la inscripción solo tiene efectos declarativos en oposición a los constitutivos y sustantivos propios del contrato, que ha sido declarado ante el registro público.-----

---- Este criterio ha sido reiterado por jurisprudencia de

diversos tribunales federales del País, como se aprecia de múltiples Ejecutorias, entre otras, emitidas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito, por el del Vigésimo Circuito y por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultables en la ya citada publicación oficial, Tomo I, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1988, página 584, registro número 800522; Tomo VII, Enero de 1991, página 419, registro 224140; y, Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 516, registro 208770, todas correspondientes a la Octava Época, cuyas síntesis, en su orden, son: “REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIONES EN EL.- La inscripción de un contrato de compraventa en el Registro Público de la Propiedad, sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad, toda vez que éste proviene de aquel acto jurídico y la inscripción registral sólo tiene la finalidad de dar publicidad al mismo, y aun cuando la ley dice que los documentos que deben registrarse y no se registran sólo produjeron efectos entre quienes los otorgan, sin perjudicar a terceros, esto debe entenderse con relación a la

preferencia establecida para los créditos inscritos en el Registro Público de la Propiedad que tengan derechos de la misma naturaleza, por lo que un secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sino un derecho personal que no puede oponerse al derecho de propiedad adquirido con anterioridad al embargo.”;

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos dado a que los derechos provienen del acto jurídico declarado y no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.”; y, **“REGISTRO PUBLICO. CARECE DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO.-** La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compraventa, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta el derecho de propiedad, puesto que, el Registro Público carece de efectos constitutivos, ya que el contrato de compraventa es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del

vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o se haya dejado de inscribir en el Registro Público.”.-----

---- En el reseñado contexto jurídico, y teniendo en consideración los hechos expuestos por las partes contendientes en la demanda y en los diversos escritos de contestación, de similar contenido, con vista desde luego en el material probatorio que obra en los autos, habrá de concluirse que le asiste razón a la parte apelante en sus motivos de queja porque, a diferencia de lo estimado por el Juez de origen, en la situación de la especie no puede considerarse al demandado principal como adquirente de buena fe; amén de que, aún si lo fuera, la protección de su derecho en términos de los artículos de la ley registral en que se fundamenta la sentencia apelada, no es ilimitada, como se verá a continuación.-----

---- En el caso, tenemos que la parte actora reclamó de los demandados la nulidad de la escritura pública número 1040 (mil cuarenta) de fecha 26 (veintiséis) de

febrero de 2014 (dos mil catorce), asentada en el volumen 23 (veintitrés) del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado ***** , notario público número *** (*****) con ejercicio en esta ciudad, mediante la que se hizo constar el contrato de compraventa que en esa fecha celebró la empresa “*****”, S. A. de C. V., como vendedora, y ***** como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote 12 (doce) de la manzana 4 (cuatro) del fraccionamiento “Pietra Santa”, con superficie de 370.86 m2 (trescientos setenta punto ochenta y seis metros cuadrados), argumentando la demandante, en lo que interesa, que el señalado bien raíz no pertenece a la vendedora ya que desde el 16 (dieciséis) de diciembre del 2008 (dos mil ocho) celebró con el entonces administrador único de la referida empresa, Licenciado ***** , contratos de compraventa de los lotes 11 (once) y 12 (doce), cuyo precio por ambos se pactó en la suma de \$1'186,724.76 (un millón ciento ochenta y seis mil setecientos veinticuatro pesos con setenta y seis centavos), moneda

nacional, mismo que fue totalmente cubierto en diversas parcialidades, y que desde aquella fecha (16 de diciembre de 2008) le fue entregada la posesión física de los citados inmuebles, la que ostenta hasta la fecha; por lo que la mencionada escritura, sostiene la demandante, resulta nula de pleno derecho toda vez que la parte vendedora (*****, S. A. de C. V.) ya no era dueña del bien objeto de la compraventa, porque a la fecha en que se expidió dicho instrumento el inmueble referido ya había salido de su patrimonio por virtud de la venta anterior; además, alegó la nulidad de la escritura de que se trata por otras diversas causas relacionadas con la actuación del fedatario público que la expidió. -----

---- En contraposición los demandados ***** y ***** y ***** opusieron, además de la excepción de falta de personalidad que se sustanció en vía incidental y se declaró improcedente, la de falta de acción que hicieron consistir en que la prenombrada actora no demuestra su derecho a reclamar las prestaciones señaladas en su demanda, ya que el demandado

***** fungió como comprador de buena fe porque, hasta donde tienen conocimiento, la señora ***** no pagó el total de la compraventa que refiere en su escrito inicial, amén de que al celebrar el contrato el inmueble de que se trata se encontraba libre de gravamen, según el certificado de reserva de prioridad que el notario autorizante obtuvo del Registro Público de la Propiedad, y en tal sentido invocaron la Jurisprudencia de rubro: “COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”;

asimismo, alegaron la prescripción de la acción de nulidad conforme a lo previsto por el artículo 1508 del Código Civil.-----

---- Es así que, en términos del planteamiento antes expuesto, esta Primera Sala Colegiada estima que en el caso obran elementos de prueba suficientes para considerar que el segundo adquirente del bien inmueble ya identificado, no actuó de buena fe al celebrar el

contrato de compraventa que se hizo constar en el instrumento público cuya nulidad se reclama; lo anterior si se tiene en cuenta la declaración expuesta en su escrito de contestación a la demanda, en el que textualmente expresó: “... *Con fundamento en los artículos 236, 237, 238 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, opongo la EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, para reclamarme las prestaciones señaladas en los incisos A), B) y C) en virtud de que la parte demandada(sic) no ha demostrado derecho alguno para hacerme tal reclamación, amén de que la parte actora no cumple con los requisitos exigidos por el diverso 1624 del Código Civil en vigor, toda vez que la parte actora hasta donde tengo conocimiento no pagó el total de la compra-venta que refiere en su escrito inicial de demanda, aparte de que ya la acción que reclama la señora* ***** Y/O ***** *ya prescribió como lo establece el artículo 1508 del ordenamiento legal antes invocado, y con apoyo en el numeral 241 de la ley procesal civil ya citada hago valer*

estos elementos como excepción.” -----

---- Dicha manifestación, sin duda, revela que el demandado, señor *********, tuvo conocimiento de que con anterioridad al contrato de compraventa que celebró con **“*****”**, S. A. de C. V. (26 de febrero del 2014), por conducto de su representante legal, Licenciado *********, dicha empresa ya había convenido a través de ese propio administrador único, la enajenación del mismo bien (lote número 12, manzana 4, del fraccionamiento “Pietra Santa” de esta ciudad) con la ahora demandante señora *********, puesto que en el contexto de su declaración no se advierte que tal evento le fue enterado en un momento ulterior a la fecha de su escritura, es decir, después del 26 (veintiséis) de febrero del año 2014 (dos mil catorce), pues en tal sentido no efectuó referencia expresa a circunstancia alguna que modifique su espontánea admisión, por lo que dicho reconocimiento constituye una confesión judicial lisa y llana con valor pleno en tanto que concurren en ella las condiciones a que alude el diverso ordinal 393 del

código adjetivo de la materia, al ser hecha por persona capaz de obligarse, con conocimiento pleno y sin coacción ni violencia, de un hecho propio atinente a estar enterado o ser sabedor del acuerdo de voluntades ocurrido entre la parte vendedora y un tercero respecto del mismo bien raíz, que al haber sido realizada en el escrito de contestación hace fe sin necesidad de ratificación alguna; confesión que además no se encuentra contradicha por otras pruebas o presunciones que la hagan inverosímil; por el contrario, se robustece con el hecho de que el instrumento público tachado de nulo, así como los recibos mediante los que se hacen constar diversos pagos que la parte actora realizó al administrador único de la sociedad mercantil vendedora, señor ***, en especial el de fecha 19 (diecinueve) de febrero del 2010 (dos mil diez), mediante el que se liquidó el precio total de los dos lotes (11 y 12) adquiridos por la demandante, ambos documentos fueron expedidos en la misma notaría (número 207) en la que el notario autorizante ***** actuaba como adscrito en aquella**

época, según se aprecia de los documentos respectivos que obran en copia certificada anexos a la demanda a fojas 30 (treinta) y 31 (treinta y uno), y de la 57 (cincuenta y siete) a la 60 (sesenta) del expediente principal de primera instancia, lo que permite considerar que la venta anterior del bien de que se viene hablando no podía ser un hecho desconocido para el segundo adquirente, puesto que el fedatario actuante debió enterarlo de dicha circunstancia en cumplimiento a las obligaciones que en relación a ese tipo de instrumentos le impone la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, específicamente el artículo 97, fracción IV, en cuanto al deber de hacer constar bajo su fe las declaraciones que hagan los otorgantes de una escritura, como antecedentes del acto jurídico respectivo, que deben ser concordantes con los que deriven de la compulsión y certificación de los documentos que ha tenido a la vista; igualmente, con el diverso hecho concerniente a la posesión del inmueble objeto del contrato cuya existencia jurídica se discute, respecto de la cual en el contrato que se examina se

asentó que *“la parte compradora se da por recibida legal y materialmente de la propiedad que adquiere”*, según los términos de ese acuerdo de voluntades (cláusula TERCERA), y no obstante tal declaración ninguno de los ahora demandados suscitó explícita controversia al comparecer a juicio en relación al hecho expuesto por la actora, en el que afirma que **la posesión del lote materia del conflicto (12) le fue otorgada desde el día 29 (veintinueve) de enero del año 2009 (dos mil nueve)**, fecha en que hizo un segundo pago por la cantidad de \$737,924.76 (setecientos treinta y siete mil novecientos veinticuatro pesos con setenta y seis centavos), moneda nacional, por lo que resulta en un evento admitido por las partes litigantes que no formó parte del debate y sobre el que se requiere de mayores pruebas como la establecen los artículos 267 y 278, fracción I, del código procesal de la materia; de manera que, con independencia del valor demostrativo que la parte apelante confiere a su prueba de testigos, y que alega no fue valorada, la posesión de que se habla debe considerarse ejercida por la parte demandante; luego

entonces, es posible jurídicamente concluir que el demandado, *****, **no es un adquirente de buena fe** y en base a lo cual se excepcionó en juicio, y, por tanto, su escritura no puede prevalecer por sobre el derecho que deriva de la compraventa que previamente la parte actora había concertado con la empresa vendedora a través de su representante legal, puesto que, se reitera, el segundo adquirente no lo es de buena fe; por el contrario, debe reputarse de mala fe en términos de las consideraciones que al efecto se acaban de señalar y, en consecuencia, resulta inaplicable la Jurisprudencia invocada por los demandados y en la cual sustentó también el Juez de origen la sentencia apelada, de rubro: ***“COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA.”***.....

---- Máxime que, en situaciones como la de la especie, la escritura del demandado principal no puede prevalecer

sobre el pacto consensual que, conforme con lo que establece el ordinal 1538 del Código Civil, previamente se perfeccionó entre la sociedad vendedora y la compradora primigenia desde el momento en que éstas convinieron sobre el bien y su precio, es decir, desde el 16 (dieciséis) de diciembre del 2008 (dos mil ocho), fecha en que la demandante señora ***** y el entonces administrador único de la empresa “*****”, S. A., de C. V., el extinto señor ***** , convinieron sobre ello, según se aprecia del documento privado que en copia certificada ante notario corre anexo a foja 29 (veintinueve) del expediente principal de primera instancia, mismo que tiene pleno valor probatorio al tenor de lo previsto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber sido objetado por la parte demandada; ello es así porque, como ya se anticipó, la recta intelección de los ordinales del Código Civil y los de la Ley del Registro Público de la Propiedad en los que el Juez de primer grado fundamentó su decisión, atendidos en el contexto normativo del que forman parte, esto es, interpretados

en forma sistemática, llevan a concluir que la nulidad que deriva de convenios de objeto ilícito no son confirmables por disposición expresa de la ley de la materia y, por tanto, no pueden ser convalidables por causa alguna, ya que el vicio en que se incurre al dar vida jurídica al contrato es insubsanable por la naturaleza misma de éste; de ahí que, cuando el bien motivo del contrato de una compraventa no es propiedad del vendedor, dicho acuerdo contraviene una disposición prohibitiva contenida en el transcrito ordinal 1600 del código sustantivo de la materia, que establece que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. Luego entonces, si la ley que rige este tipo de convenios no permite la convalidación de los que su objeto sea ilícito por contravenir disposiciones de orden público, dichos contratos tampoco pueden ser convalidados por virtud de su inscripción en el registro público de la propiedad; máxime si se tiene en cuenta que esta institución registral no tiene en nuestro sistema jurídico efectos constitutivos de derechos, sino meramente declarativos, según ha quedado asentado.---

---- En relación a lo anterior es pertinente invocar, para un mayor sustento legal, las Ejecutorias de la mencionada Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que fueron publicadas en el órgano oficial de difusión, Tomo CXXVI, página 412, registro digital 339706, y Tomo XCI, página 799, registro 347128, ambas correspondientes a la Quinta Época, en las que se hace interpretación de disposiciones legales de los Estados de Morelos y Jalisco, que son de similar contenido a la que entonces estaba incorporada al Código Civil local, hoy inserta en la Ley del Registro Público de la Propiedad, cuyos rubro y texto son: **“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, CASO DE NULIDAD DE LOS ACTOS CELEBRADOS POR QUIEN APARECE CON DERECHO EN EL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MORELOS).- El artículo 3338 del Código Civil del Estado de Morelos establece: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez**

inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por algún vicio que no sea de carácter ilícito o que su existencia no resulte de las constancias mismas del registro....". Del texto, pues, de este precepto, se desprende con claridad que, para que no se invaliden o resuelvan los actos o contratos a que se refiere, es necesario que se satisfaga, entre los demás requisitos que se precisan, este otro: que la resolución o nulidad posteriormente reconocida del derecho del otorgante, a que el precepto alude, no tenga por causa un vicio de carácter ilícito. De manera que, si por el contrario, el derecho del otorgante es nulo con base en un hecho ilícito, verbigracia, por obedecer a la comisión de un delito, entonces no hay duda de que es nulo también el acto o contrato que aquel hubiere celebrado con el tercero de buena fe a que el artículo se refiere."; y, "VENTA DE COSA AJENA, PROTECCIÓN A LOS ADQUIRENTES DE BUENA FE, EN CASO DE. LEGISLACIÓN DE JALISCO.- El artículo 2188 del Código Civil del Estado de Jalisco, referente a la venta de cosa ajena, estatuye que tratándose de los compradores de

buena fe, se tomará en cuenta lo que se dispone en el artículo relativo al Registro Público; y como en este título, el artículo 2942, previene que respecto de esos terceros no se nulificará la adquisición que hicieren, aun cuando se anule o resuelva el derecho del otorgante, debe concluirse que el legislador quiso colocar la hipótesis de la venta de cosa ajena, dentro de los casos de excepción a la regla contenida en la última parte del citado artículo 2942, por virtud de la cual, establece que lo dispuesto en ese precepto, no se aplicará a los actos y contratos que se otorguen violando una ley prohibitiva. Si el legislador hubiese considerado que el caso de venta de cosa ajena quedaba comprendido en esa regla, por ser un acto contra ley prohibitiva, no hubiera hecho la salvedad expresa que menciona el artículo 2188, estatuyendo que para esa hipótesis, se estará a lo dispuesto en protección de los terceros adquirentes de buena fe. Por otra parte, la circunstancia de que el artículo 2189 permita que la venta de cosa ajena quede revalidada por la adquisición que hiciere el enajenante, antes de que tenga lugar la evicción,

demuestra que en esta hipótesis el legislador no ha llevado a sus últimos extremos la sanción de nulidad absoluta, la cual no es susceptible de convalecer por ratificación o por prescripción; de lo que se deduce que en la venta de cosa ajena, se mantiene el sistema de protección en favor del adquirente de buena fe, tanto en lo que a la validez de su título, para los efectos de Registro Público de la Propiedad, cuando en lo que atañe a la posible convalidación de la venta, por medio de la adquisición posterior que hiciere el enajenante; y es evidente que de reputarse el caso dentro de la situación general que regula los actos ilícitos, como actos ejecutados contra leyes prohibitivas o de interés público, no se hubiera permitido la citada convalidación.”.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia apelada, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta

Ciudad, con fecha 17 (diecisiete) de febrero de 2020 (dos mil veinte), para que ahora, en debida reparación a los agravios causados, en su lugar se decida que, como con los documentos privados anexos a su escrito inicial, que tienen valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles, por no haber sido impugnados por los demandados, la parte actora demostró que en fecha 16 (dieciséis) de diciembre de 2008 (dos mil ocho), celebró con la empresa codemandada “*****”, S. A. de C. V., contrato de compraventa respecto del lote número 12 (doce) de la manzana 4 (cuatro), del Condominio Horizontal Residencial “Villa Palermo”, del Fraccionamiento “Pietra Santa” de esta Ciudad, con superficie de 370.86 m² (trescientos setenta punto ochenta y seis metros cuadrados), con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en 16.00 metros, con “Privada Venecia”; al Sur, en 16.00 metros, con propiedad privada; al Este, en 23.17 metros, con lote número 13; y, al Oeste, en 23.17 metros, con lote número 11; mientras que los demandados no probaron

la excepción que opusieron consistente en que el comprador o segundo adquirente del mismo lote procedió con buena fe, esto en los términos de las consideraciones antes expuestas; ni tampoco se advierte probada la diversa excepción de prescripción que hicieron valer con sustento en lo dispuesto por el artículo 1508 del Código Civil, dado que la acción de nulidad absoluta de que se trata es imprescriptible según lo establece el diverso ordinal 1521 de ese propio ordenamiento; además de que tampoco se surte el término a que alude aquel precepto ya que entre la fecha de celebración del contrato nulo (26 de febrero de 2014) y la de presentación de la demanda (9 de diciembre de 2015), no transcurrieron cinco años; ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Escritura Pública de Contrato de Compraventa promovido por *****o en contra de ***** , ***** , Licenciado ***** , y Director de la ***** de esta ciudad; y, en consecuencia, declarar la nulidad

absoluta de la escritura pública número 1040 (mil cuarenta) de fecha 26 (veintiséis) de febrero de 2014 (dos mil catorce), asentada en el volumen 23 (veintitrés) del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado *****, notario público número *** (*****) con ejercicio en esta ciudad, mediante la que se hizo constar el contrato de compraventa que en esa fecha celebró la empresa “*****”, S. A. de C. V., como vendedora, y ***** como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote 12 (doce) de la manzana 4 (cuatro), con superficie de 370.86 m2 (trescientos setenta punto ochenta y seis metros cuadrados), del Condominio Horizontal Residencial “Villa Palermo”, del Fraccionamiento “Pietra Santa” en esta Ciudad; por tanto, ordenar su cancelación en el protocolo notarial correspondiente antes indicado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad bajo la Finca número 16350 del Municipio de Victoria, por lo que, en su oportunidad, deberá comunicarse lo anterior a quien corresponda. Sin que sea el caso de hacer condena

sobre los daños y perjuicios reclamados por la demandante ya que no se demostró que los mismos hayan sido causados; y de igual manera improcedente hacer condena sobre costas procesales del juicio en virtud de que al tratarse, en la especie, de una sentencia declarativa, dicha condena debe efectuarse con base en la temeridad o mala fe de los litigantes durante el proceso, conforme lo previene expresamente el artículo 131 del preinvocado código procesal, y no se advierte en autos que alguna de las partes haya litigado de esa manera en términos de la Ejecutoria de la mencionada Tercera Sala, visible en la misma publicación, Volumen 109-114, Cuarta Parte, página 40, registro 240981, Séptima Época, cuya síntesis es: “COSTAS. TEMERIDAD O MALA FE. QUE DEBE ENTENDERSE POR ELLAS.- Esta Tercera Sala ha sustentado tesis jurisprudencial número 133, visible a fojas 409 de la última compilación, en el sentido de que la facultad concedida al juzgador por la ley, para condenar al pago de las costas, cuando a su juicio se haya procedido con temeridad o mala fe, no es absoluta, sino que debe

ejercitarse de manera prudente, tomando en cuenta los datos que arrojen las constancias de autos para apreciar la conducta y la lealtad procesal y percatarse de si el litigante ha hecho promociones inconducentes, si ha incurrido en faltas de veracidad o en otros actos semejantes encaminados a entorpecer o dilatar el procedimiento contrarios a la buena fe, y esto debe razonarse en la sentencia que imponga la condena en costas por temeridad, es decir, no es el mero hecho de promoverse un juicio, hacerse promociones, ofrecerse pruebas o interponer recursos lo que determina la temeridad o mala fe, sino que debe examinarse si ese juicio se promovió por quien sostiene una pretensión injusta a sabiendas de que lo es, si las promociones, pruebas o recursos intentados son inconducentes o en éstos se ha faltado a la verdad, con el deliberado propósito de entorpecer o dilatar el procedimiento; esto es, no debe examinarse el hecho en sí, sino la intención del litigante, para determinar si obró con el propósito de entorpecer la pronta y expedita administración de la justicia.”-----

---- Por la misma razón, y como en el caso tampoco se surte el supuesto de las dos sentencias adversas substancialmente coincidentes a que se refiere el artículo 139, primera parte, del preinvocado Código de Procedimientos Civiles, no deberá hacerse especial condena en costas procesales de segunda instancia.----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113,114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Son fundados los agravios expresados por la apelante *****o en contra de la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 17 (diecisiete) de febrero de 2020 (dos mil veinte).-----

---- Segundo.- Se revoca la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutivo que antecede, y en su lugar se decide:-----

----- Tercero.- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Escritura Pública de Contrato de

Compraventa promovido por *****
en contra de ***** , ***** ,
Licenciado ***** , y Director de la
***** de esta Ciudad; en consecuencia:
---- Cuarto.- Se declara la nulidad absoluta de la
escritura pública número 1040 (mil cuarenta) de fecha 26
(veintiséis) de febrero de 2014 (dos mil catorce),
asentada en el volumen 23 (veintitrés) del protocolo de
instrumentos públicos a cargo del Licenciado
***** , notario público número
***** con ejercicio en esta Ciudad,
mediante la que se hizo constar el contrato de
compraventa que en esa fecha celebró la empresa
“*****” , S. A. de C. V., como vendedora, y
***** como comprador, respecto del bien
inmueble identificado como lote 12 (doce) de la manzana
4 (cuatro), con superficie de 370.86 m2 (trescientos
setenta punto ochenta y seis metros cuadrados), del
Condominio Horizontal Residencial denominado “Villa
Palermo”, del Fraccionamiento “Pietra Santa” en esta
Ciudad. -----

---- Quinto.- Se ordena la cancelación de la escritura declarada nula en el protocolo notarial correspondiente antes indicado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad bajo la Finca número 16350 del Municipio de Victoria; por lo que, en su oportunidad, comuníquese lo anterior a quien corresponda.-----

---- Sexto.- Se absuelve a la parte demandada del pago daños y perjuicios reclamados por la demandante; así como de las costas procesales del juicio.-----

---- Séptimo.- No se hace especial condena en costas procesales de segunda instancia.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluido.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y David Cerda Zúñiga, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia por incapacidad médica del Titular de la Octava Sala que forma parte de

28.

**este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente y ponente el primero, quienes firman el día de hoy 2 (dos) de Marzo del año 2022 (dos mil veintidós), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----
lic.hgt/lic.jart/lmrr.**

**David Cerda Zúñiga.
Magistrado.**

**Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.**

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.**

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

***El Licenciado JOSÉ ALFREDO DE LA ROSA TORRES,
Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA***

COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 56 (cincuenta y seis) dictada el miércoles 2 (dos) de marzo de 2022 (dos mil veintidós), constante de 28 (veintiocho) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se le suprimieron los nombres de las partes, los de sus representantes legales, sus domicilios, y otros datos generales, información que se considera legalmente como reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.