



---SENTENCIA No. 256 (Doscientos cincuenta y seis) ---

--- En Ciudad Altamira, Tamaulipas; a Veinte de septiembre de dos mil Veintidos.-----

---- **V I S T O** para resolver el expediente 00770/2021, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y,-----

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

----**PRIMERO.** Por escrito recibido en este juzgado el dieciocho de octubre de dos mil veintiuno compareció en la vía ordinaria civil la C. \*\*\*\*\* , **promoviendo juicio ordinario civil sobre ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en contra de \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , de quienes reclama los siguientes conceptos: **A).**- La nulidad absoluta y total de compra venta, respecto al inmueble, cuya inscripción son bajo folio real Finca urbana numero \*\*\*\*\* y numero de entrada (AÑO 2020) que se ubica en \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* con numero de finca \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* del municipio Ciudad Madero, Tamaulipas, con sus medidas y colindancias, al igual toda escritura que se derive de la COMPRA VENTA, respecto del Bien inmueble identificado, como se enumera en los Puntos 1 y 2. 1.- Segun Escritura de Compra Venta

que se IMPUGNA dice: Declara la señora \*\*\*\*\* Y  
\*\*\*\*\*, que son propietarios y encontrarse en quieta  
publica y pacifica propiedad del inmueble, que se describe  
con antelación ubicado en \*\*\*\*\* Tamaulipas con  
superficie de \*\*\*\*\* metros con numero de finca  
\*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* , con las medidas y  
colindancias: \*\*\*\*\*; El inmueble referido en el  
antecedente anterior, fue adquirido por la parte vendedora,  
mediante escritura Publica Numero \*\*\*\*\* del volumen  
cinco, de fecha veintidos de diciembre de dos mil doce,  
otorgada ante la fé del Licenciado \*\*\*\*\* Notario Publico  
Numero \*\*\*\*\* con ejercicio en el Segundo Distrito  
Judicial en el Estado de Tamaulipas, la cual quedo  
debidamente inscrita ante el Instituto Registral y Catastral  
del Estado de Tamaulipas, Oficina Tampico bajo la FINCA  
numero \*\*\*\*\* de Ciudad Madero Tamaulipas. **B).**- En  
su momento Oportuno ordenese al Director del Instituto  
Registral y Catastral de Tamaulipas, la cancelación y Baja  
del Registro de Gobierno los datos que amparan la  
inscripción con Numero de Entrada \*\*\*\*\* (AÑO 2020)  
de la COMPRA VENTA, que se IMPUGNA, a fin de que las  
cosas vuelvan al estado que guardaban, hasta antes de  
elaborarse la escritura de COMPRA VENTA, que se  
impugna por ser fraudulenta dicha compra venta y sea  
restituido dicho bien inmueble al Estado que guardaba,



hasta antes de consumir la escritura de compra venta a nombre de la empresa \*\*\*\*\*; y se proceda a escriturarme el bien Inmueble a nombre de la Suscrita C. \*\*\*\*\*, para que en su momento oportuno un JUEZ competente ordene la Nulidad de Compra Venta y me sea restituido mi derecho a disfrutar del bien Inmueble, pues como se acredita por la transcripcion del Notario quien protocolizo la Escritura que se impugna que la totalidad del pago se realice atraves de dinero que salio de mi cuenta bancaria numero \*\*\*\*\* de 10 Institucion Bancaria \*\*\*\*\* de la Sucursal Miramar, como se podra acreditar con el informe que rinda dicha Institución Bancaria, para que mediante sentencia ordene la Nulidad Absoluta y total del Contrato de Compra Venta celebrado de manera fraudulenta por los CC. CC. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, en su caracter de vendedores y el C. \*\*\*\*\*, como apoderado de la persona moral denominada de \*\*\*\*\* .C).- Y del titular de la notaria publica numero ciento cuarenta y ocho (148) y del Patrimonio Inmueble Federal en ejercicio en esta ciudad y puerto de Tampico Tamaulipas, se le demanda como Incisos a).- **La CANCELACION Y BAJA** del Registro del Libro del Protocolo Interno de la Notaria en la cual quedo asentado el contrato de compra venta que se impugna, y a su vez Informe al Director General de Notarias con Domicilio en la Ciudad Capital de Victoria

Tamaulipas a fin de que tengan conocimiento de la cancelación de la compra venta Impugnada, una vez que el JUEZ que conozca del presente controvertido dicte sentencia en la cual declara la Nulidad Absoluta de dicha compra venta, respecto a la totalidad de la inscripción cuyo datos son Folio Real Finca Urbana numero \*\*\*\*\* del municipio Ciudad Madero, Tamaulipas. Con superficie de (\*\*\*\*\*) ochocientos ochenta y dos metros, con cuarenta y cinco centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:\*\*\*\*\* **D).**- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.Fundándose en los hechos y consideraciones legales que expresa acompañando las documentales fundamento de la acción.-----

----- **SEGUNDO.** Por auto de veintidos de octubre y cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se radicó el presente asunto, ordenándose el emplazamiento de los demandados haciéndoseles saber que se les concede el termino de diez días para contestar la demanda y oponer excepciones. Evento que se cumplimentó mediante diligencias actuariales del catorce de diciembre de dos mil veintiuno, catorce de enero, catorce de febrero, veintinueve y treinta de marzo dos mil veintidos. Y por autos de fechas veinticinco de abril se le tuvo por



contestada la demanda a los CC. \*\*\*\*\* , así como a \*\*\*\*\* representada por \*\*\*\*\* notario público número \*\*\*\*\* , con vista a la contraria, vista que no aparece desahogada; y por cuanto hace al \*\*\*\*\* toda vez que no compareció a contestar la demanda en consecuencia se le tiene por rebelde. Por auto de fecha dos de mayo del actual se decretó la apertura del período probatorio, por lo que una vez concluido dicho término, así como el señalado para alegar, por auto del veintinueve de agosto de este año, se citó a las partes a oír sentencia, y: -

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

----- **PRIMERO.** Este Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Civil, 172, 173, 182, 184 fracción I, 185, 192 Fracción II, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil, 1, 2, 3 Fracción II Inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II y 47 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

----- **SEGUNDO.** La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, conforme lo establece el artículo 462 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se ventilarán en Juicio Ordinario aquéllas cuestiones para las que la ley

determine de manera expresa esta vía, como en el caso a estudio acontece.-----

----- **TERCERO.** La parte actora la C. \*\*\*\*\* reclama en contra de los demandados \*\*\*\*\*; las prestaciones ya referidas en el resultando primero de esta sentencia, en base a los hechos que establece en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias

repeticiones.-----

---- Por su parte \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* al dar contestación a la demanda, niega el derecho a la parte actora de reclamar las prestaciones reclamadas, y en cuanto a los hechos refiere argumentaciones respecto a cada punto los cuales en principio de economía procesal se tienen por transcritos como si a la letra se insertaran.- Oponiendo como excepciones las que refiere y que se estudiarán más adelante en los términos expuestos.----- ---- Por cuanto hace al \*\*\*\*\* , al no dar contestación a la demanda se le tiene por rebelde.-----

----- **CUARTO.** Precisado lo anterior y previo al estudio de la acción planteada por la parte actora, es pertinente establecer que, el que afirma está obligado a probar; en consecuencia, el actor debe probar su acción, según los



términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles vigente y para el efecto de probar su acción **la parte actora**, ofreció los siguientes medios de prueba: DOCUMENTALES PUBLICAS consistentes en copia certificada del contrato de promesa de compra venta de fecha 16 de diciembre de dos mil diecinueve celebrado entre \*\*\*\*\* y los CC. \*\*\*\*\* en relación al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Tamaulipas con superficie de \*\*\*\*\*; copia certificada por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas con residencia en Tampico, Tamaulipas, de la escritura número \*\*\*\*\* de fecha 17 de enero de 2020, la que contiene el contrato de compraventa celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* en caracter de parte vendedora, y \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* en relación al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Tamaulipas con superficie de \*\*\*\*\*; Probanzas que se les otorga valor probatorio unicamente para acreditar lo que de las mismas se deriva conforme a los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código Procesal civil. DECLARACION DE PARTE A CARGO DE \*\*\*\*\* la que se tiene por desierta al no haberse llevado a cabo su desahogo por causas imputables al oferente; DECLARACION DE PARTE A CARGO DE \*\*\*\*\* la que se tiene por desierta al no haberse llevado a cabo su desahogo por

causas imputables al oferente; DECLARACION DE PARTE A CARGO DEL LIC.\*\*\*\*\*, la que se tiene por desierta al no haberse llevado a cabo su desahogo por causas imputables a la oferente; DECLARACION DE PARTE a cargo del C. \*\*\*\*\* , Representante de “\*\*\*\*\*”, la que se tiene por desierta al no haberse llevado a cabo su desahogo por causas imputables al oferente; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las que se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza.-----

---- Por cuanto hace al LIC. \*\*\*\*\* ofrecio de su intención la documental consistente en copia certificada del contrato de agencia para la prospección de inmuebles celebrado entre el C. \*\*\*\*\* , como representante de “\*\*\*\*\*”, como “la empresa” y \*\*\*\*\* como el “agente”, en donde en su CLAUSULA PRIMERA se establecio que “la empresa” encomienda a “la agente” \*\*\*\*\* , para que realice por cuenta propia las facultades, entre las que se mencionan **prospectar posibilidades de compra del o lo terrenos contiguos o colindantes al poligono envolvente propiedad de “la empresa”, ubicado en \*\*\*\*\* y del que “la agente” conoce a la perfección su ubicación;** Asimismo en su clausula



tercera y cuarta se establecio que “la empresa” se obligo a abonar a “la agente previa exhibición de la documentación que acredite la legal propiedad y existencia del o los inmuebles colindantes, los gastos que le originen el desempeño de la actividad encomendada; asimismo “la empresa” proveera a “la agente” hasta la cantidad de \$500,000.00 -Quinientos mil pesos 00/100 m.n.- para que pueda pactar o realizar anticipo por el o los inmuebles que se le han encomendado buscar para ser adquiridos por “la empresa”; prueba que se le otorga valor probatorio conforme a los articulos 324, 325, 392 y 397 del código de procedimientos civiles vigente; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las que se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza.-----

---- Por cuanto hace a la persona moral “\*\*\*\*\*” ofrecio de su intención los siguientes medios de prueba: CONFESIONAL expresa de \*\*\*\*\* , consistente en el reconocimiento que realiza manifestando que le fue encomendado por la persona moral oferente gestionar la compra del bien inmueble; prueba que se otorga valor probatorio conforme a los articulos 306, 392, 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; DOCUMENTAL PUBLICA consistente en

copia certificada del contrato de agencia para la prospección de inmuebles celebrado entre el C. \*\*\*\*\* , como representante de “\*\*\*\*\* , como “la empresa” y \*\*\*\*\* como el “agente”, prueba que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 324, 325, 392 y 397 del código de procedimientos civiles vigente para acreditar lo que de la misma se deriva; DOCUMENTAL PRIVADA consistente en impresion de correos electronicos, prueba que no se otorga valor probatorio conforme a los artículos 379, 392 y 410 del código de procedimientos civiles vigente; DOCUMENTAL PRIVADA consistente en comprobante de transferencia bancaria de fecha 16 de diciembre de 2019; contrato de promesa de compra venta de fecha 16 de diciembre de dos mil diecinueve celebrado entre \*\*\*\*\* y los CC. \*\*\*\*\*; copia certificada del estado de la cuenta \*\*\*\*\* del mes de enero de 2020 emitido por \*\*\*\*\*; Copias de los acuses de recibo de los cheques de caja \*\*\*\*\* por parte de los CC. \*\*\*\*\*; pruebas que se les otorga valor probatorio conforme a los artículos 324, 325, 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; DOCUMENTAL PUBLICA cosistente en copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\* , de fecha 17 de enero de 2020, la que contiene el contrato de



compraventa celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* en  
caracter de parte vendedora, y \*\*\*\*\* en su caracter  
de apoderado legal de \*\*\*\*\* , en relación al bien  
inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Tamaulipas con superficie  
de \*\*\*\*\*; CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* , la  
que no se llevo a cabo ante la incomparecencia de la  
absolvente. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y  
PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las que se  
tienen por desahogadas por su propia y especial  
naturaleza.-----

--- Por cuanto hace a \*\*\*\*\* ofrecio como pruebas  
de su intención: DOCUMENTALES PUBLICAS  
consistentes en copia certificada del contrato de  
promesa de compra venta de fecha 16 de diciembre de  
dos mil diecinueve celebrado entre \*\*\*\*\* y los CC.  
\*\*\*\*\* , en relación al bien inmueble ubicado en  
\*\*\*\*\* , Tamaulipas con superficie de \*\*\*\*\*;  
escritura número \*\*\*\*\* , de fecha 17 de enero de  
2020, la que contiene el contrato de compraventa  
celebrado entre los CC. \*\*\*\*\* en caracter de parte  
vendedora, y \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal  
de \*\*\*\*\* , en relación al bien inmueble ubicado en  
\*\*\*\*\* , Tamaulipas con superficie de \*\*\*\*\*; pruebas  
que se les otorga valor probatorio conforme a los  
articulos 324, 325, 392 y 397 del código procesal civil;

CONFESIONAL EXPRESA de la C. \*\*\*\*\* realizada en su escrito inicial de demanda al manifestar que se dedica de manera profesional a la venta de bienes raíces; prueba que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 306, 392 y 393 del código de procedimientos civiles; DECLARACION DE PARTE a cargo de la C. \*\*\*\*\*, la que no se llevo a cabo por la incomparecencia de la declarante. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las que se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza.-----

---- Por su parte el \*\*\*\*\* no ofrecio prueba alguna de su intención.-----

---- QUINTO. En el presente caso la C. \*\*\*\*\* promueve **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en contra de \*\*\*\*\*; de quienes reclama a nulidad absoluta del contrato de compra venta, de la Finca numero \*\*\*\*\* que se ubica en \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* con numero de finca \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* del municipio Ciudad Madero, Tamaulipas, el cual fue realizado entre los CC. \*\*\*\*\* en caracter de parte vendedora, y \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , como consecuencia de un



contrato de promesa de venta celebrado compra venta de fecha 16 de diciembre de dos mil diecinueve celebrado entre \*\*\*\*\*, señalando que el contrato de compraventa es fraudulento, toda vez que la totalidad del pago de dicha compra se realizo a través del dinero que salio de la cuenta bancaria de la promovente; a lo que la parte demandada manifiesta que la hoy actora dado que se dedica de manera profesional a la venta de bienes raices fue contratada por la persona moral \*\*\*\*\* para que realizara los tramites correspondientes a la compra de los terrenos contiguos o colindantes al poligono envolvente propiedad de “la empresa”, ubicado en \*\*\*\*\*, lo que se tuvo por acreditado con la documental ofrecida por la parte demandada consistente en el contrato de agencia para la prospección de inmuebles celebrado entre el C. \*\*\*\*\*, como representante de “\*\*\*\*\*”, como “la empresa” y \*\*\*\*\* como el “agente”, en donde en su CLAUSULA PRIMERA se establecio que “la empresa” encomienda a “la agente” \*\*\*\*\*, para que realice por cuenta propia las facultades, entre las que se mencionan ***prospectar posibilidades de compra del o lo terrenos contiguos o colindantes al poligono envolvente propiedad de “la empresa”, ubicado en \*\*\*\*\*, y del que “la agente” conoce a la***

**perfección su ubicación;** Asimismo en su cláusula tercera y cuarta se estableció que “la empresa” se obligó a abonar a “la agente” previa exhibición e la documentación que acredite la legal propiedad y existencia del o los inmuebles colindantes, los gastos que le originen el desempeño de la actividad encomendada; asimismo “la empresa” “la empresa” provea a “la agente” hasta la cantidad de \$500,000.00 -Quinientos mil pesos 00/100 m.n.- para que pueda pactar o realizar anticipo por el o los inmuebles que se le han encomendado buscar para ser adquiridos por “la empresa”; con lo quea demas se acredita la cantidad que lo anterior se encuentra relacionado con la confesional expresa de la actora al manifestar que se dedica de manera profesional a la venta de bienes raíces; pruebas que han sido debidamente valoradas, sin que la parte actora haya acreditado debidamente sus pretensiones.-----

--- Por lo tanto en base a las constancias de autos, se estima improcedente la acción intentada, en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; siendo innecesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, pues el resultado seguiria siendo el



mismo, en consecuencia se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.-----

--- Asimismo se CONDENA a la parte actora, al pago de los gastos y costas del juicio conforme al artículo 131 fracción II del código de procedimientos civiles.-----

---- Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:-----

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

---- PRIMERO. NO HA PROCEDIDO el presente Juicio Ordinario Civil **SOBRE ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* en su caracter de apoderado legal de \*\*\*\*\*; En consecuencia:-----

---- SEGUNDO. Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.-----

TERCERO. Asimismo se condena a la parte actora, al pago de los gastos y costas del juicio conforme al artículo 131 fracción II del código de procedimientos civiles.-----

----- CUARTO. Hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**-----

----- Así lo resolvió y firma el C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ SALAS Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe de lo actuado.-----

El C. Licenciado RAUL JULIAN OROCIO CASTRO

Juez Tercero de lo Civil

La C. Licenciada STEPHANIE ACENETH VELAZQUEZ

SALAS

Secretaria de Acuerdos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

L'RJOC/L'LHG

*La Licenciada LORENA HERNANDEZ GONZALEZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (Doscientos cincuenta y seis) dictada el (MARTES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

L'ROC / L'SVS / LHG

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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.