



--- **ÚNICO.-** La resolución impugnada concluyó de la siguiente manera:

“Único.- Resultó infundada la excepción de incompetencia por Declinatoria en Base a la materia, opuesta por ***** en su carácter de apoderado de representante legal de ***** , dentro del expediente **29/2021**; se reitera que este tribunal es competente para conocer del presente juicio; por consiguiente, deberá continuarse con la secuela procesal.- **Notifíquese personalmente...**”

--- Inconforme con lo anterior, la parte codemandada ***** , por escrito presentado el diecinueve de septiembre del año en curso, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de éste Tribunal, y que obra a fojas de la 6 a la 11 del toca que se resuelve, interpuso recurso de apelación y expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada. No habiendo ninguna diligencia que practicar quedó el toca para sentencia, misma que enseguida se pronuncia; y,-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** Los agravios expresados por la apelante son los siguientes:

“PRIMER AGRAVIO- Violación a lo dispuesto por los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, en relación con el Principio de Legalidad y Congruencia.

En efecto, el A quo al emitir el proveído que se combate a través del presente recurso, viola en perjuicio de mi representada los preceptos legales que se invocan en el presente agravio, así como lo más elementales Principios de Legalidad, Exhaustividad y Congruencia que deben ser consubstanciales a toda resolución judicial, en virtud de lo siguiente:

1. En la resolución que se impugna el A quo señala lo siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Analizado el escrito por el que se promueve la incidencia que nos ocupa, se concluye que la incompetencia interpuesta, resulta infundada.

Lo anterior es así, porque si bien es cierto que en la demanda inicial se reclama la nulidad, tanto el poder, como la del denominado “contrato de promesa de compraventa”; así como la de diversas escrituras que contienen contratos de compraventa, entre ellas, la escritura de propiedad del inmueble a favor de la moral incidentista de referencia; también resulta verdadero que la presente incidencia se analiza conforme al régimen al que se encontraba sujeto al momento de celebrarse el acto jurídico cuya nulidad constituye la prestación principal.

Al respecto, debe de precisarse que para determinar cuál es la prestación principal, es menester tener el claro cuál fue el acto que directamente tuvo efectos en la esfera jurídica de los actores; en ese sentido se advierte que aún y cuando se señala al inicio, -por una cuestión de orden cronológico-, las prestaciones relativas a la nulidad del poder de fecha veintiocho de junio de dos mil doce; así como la diversa “promesa de compraventa” de fecha cinco de junio de dos mil doce; lo cierto es que tales actos jurídicos, no trascendieron “per se” a la esfera jurídica de los actores, ni afectaron su patrimonio.

La que afectó su patrimonio fue la compraventa realizada de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, contenida en la escritura *****; por ende, tal acto es la prestación principal; e, indudablemente, se trata de la nulidad de un contrato civil de compraventa, relativo a un inmueble que, para entonces, ya estaba regido por el derecho común.

La interpretación a contrario sensu, es decir la que surge de la hipótesis contraria a la referida en la tesis invocada; conduce a determinar que si enajenó un inmueble cuándo ya estaba sujeto al derecho civil; entonces, la competencia no corresponde a los tribunales agrarios; sino a los del derecho común; circunstancia sobre la que se parte para fundar la decisión de este juzgador para declarar infundada la excepción opuesta; lo anterior en virtud de que, como consta de los documentos exhibidos para la presentación de la demanda, la parte actora exhibe documental pública certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado; que contiene título de propiedad número ***** emitido por Registro Agrario Nacional delegación ciudad Victoria, Tamaulipas; que ampara la parcela ***** del Ejido la Ventana de esta ciudad de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis; del que se desprende la leyenda siguiente: “...En consecuencia se cancela la inscripción que obra en el folio *****”, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario...”

Con lo anterior, se precisa que la escritura de propiedad en la que se contiene la compraventa, cuya nulidad es la prestación principal es de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho; y como ya se dijo la nulidad de tal escritura que se considera pretensión principal; toda vez que fue a través de esta que se afectó el patrimonio de la parte actora; no así del poder a que hace alusión el incidentista; advirtiéndose por este juzgador que la fecha en la celebración del contrato de compraventa fue posterior a la fecha en que adquirió el título de la propiedad; como consta en autos; cumpliéndose así con los tres requisitos contenidos en la jurisprudencia líneas arriba abordada.

b) Lo anterior es infundado y causa agravio en perjuicio de mi representada, puesto que resuelve infundado el Incidente de Competencia, basado en la escritura de propiedad en la que se contiene la compraventa, cuya nulidad que la prestación principal es la nulidad de la escritura de fecha 15 de agosto del 2018, pues señala que fue a través de esta que se afectó el patrimonio de la parte actora, no así del poder a que hace alusión mi representado.

c) En principio, la nulidad del acto que si bien pudiera considerarse de naturaleza civil o mercantil, sin embargo, la supuesta nulidad de la compraventa se hace depender del “Poder Especial para pleitos y cobranzas, par actos de Administración y actos de dominio de fecha veintiocho de Junio del año 2012, otorgado al suscrito ***** por parte del Señor *****”, respecto a la parcela numero ***** ubicada en el Ejido LA Ventana, de este municipio y el cual fue ratificado ante la Fe del Licenciado *****.”

d) En efecto, del punto 6 del escrito inicial de demanda la parte actora señala que en fecha 15 de agosto del 2018, ante la fe del ***** , se celebró la primera compraventa acto mediante el cual ***** utilizando el poder que pretenden anular, celebra en carácter de vendedor un contrato de compraventa con el C. ***** , escritura ***.

e) En ese sentido, y contrario a lo que sostiene el A quo al señalar que la prestación principal es la nulidad de la escritura *** celebrada ante la fe del Lic. ***** y que el poder no tiene afectación material a la parte actora, dicha consideración por parte del A quo es infundado e incongruente puesto que necesariamente debe dilucidarse de manera previa si el poder celebrado “Poder Especial para pleitos y cobranzas, para actos de Administración y actos de dominio de fecha veintiocho de Junio del año 2012, otorgado a ***** por parte del Señor



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*****, se hizo en contravención con las leyes agrarias o no, pues lo que se resuelva en cuanto a esta situación incidirá en la subsistencia o no en la escritura ***, contrato de compraventa que el A quo señala como principal.

f) Esto es así, porque la sola circunstancia de que el contrato de compraventa se hubiera celebrado con posterioridad a obtener el dominio pleno y que la venta se haya considerado un acto civil, no puede otorgar competencia para conocer del asunto a favor a un Juez Civil, porque para analizar la validez o invalidez de la compraventa es indispensable primero determinar si el Poder otorgado bajo las leyes agrarias y previo a que el predio adquiriera el dominio pleno resulta nulo o no, para lo cual deberán aplicarse disposiciones de la legislación agraria, y lo que ahí se decida influiría en lo atinente a la nulidad del contrato de compraventa, puesto que esta última nulidad dependerá necesariamente de la nulidad del poder, por haberse celebrado supuestamente en contravención a las leyes agrarias.

g) Luego, la nulidad del poder que se otorgó cuando aún el predio no adquiría el dominio pleno, y que fue la base con el que se otorgó la escritura ***, por lo que el análisis de dicho mandato debe ser realizado en relación si fue contravención de lo previsto en las leyes agrarias o no, porque los actores no habían adquirido el dominio pleno de los bienes inmuebles en el momento que se otorgó; por ende, contrario a lo que sostiene el A quo el asunto debe fincarse en el Tribunal Agrario, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 18, fracción VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, que dispone que tales órganos son competentes para conocer de las nulidades resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias.

h) Estableciendo que las acciones derivadas de la enajenación de una propiedad con un poder emitido cuando el inmueble era una parcela ejidal cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el pronunciamiento que se realice en la validez del poder incide directamente sobre la titularidad de un predio, poder que al haber sido emitido cuando el bien objeto del mismo era ejidal y bajo las leyes agrarias, tales controversias deben no pueden ser analizadas por un Tribunal Civil, pues este tiene vedado la aplicación y análisis de leyes civiles, por lo que debe de ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en términos de lo establecido por los artículos 27, fracción XIX, constitucional y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

i) En ese sentido, es infundado lo que sostiene el A quo al señalar que la prestación o acción principal es la nulidad de la escritura otorgada cuando el predio había adquirido el dominio pleno, pues contrario a lo que

sostiene la prestación principal lo es la nulidad del poder mediante el cual se otorgo dicha escritura, pues en base a dicha nulidad es donde descansa la supuesta nulidad de la escritura, pues la misma deriva de dicho poder, poder que fue otorgado bajo las leyes agrarias y en el momento de celebrarse dicho acto se encontraba sujeto a dichas leyes, por lo que la resolución que se impugna viola en perjuicio de mi representado los artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, pues es incongruente e infundada, toda vez que el acto principal y que deriva de los demás lo es el poder y no la escritura.

j) Ahora bien, conforme se ha expuesto, la acción de nulidad del poder es de naturaleza agraria, ya que se otorgó bajo leyes agrarias y cuando el predio aun no pasaba a dominio pleno, lo cual implica el análisis y aplicación de normas sustantivas contenidas en esa ley para determinar la validez, por lo que contrario a lo que sostiene el A quo, dicha cuestión trasciende en grado preponderante pues en base a dicha nulidad es donde descansa la supuesta nulidad de la escritura, pues la misma deriva de dicho poder, pues debe de analizarse en primer lugar dicho mandato pues sobre este descansa la nulidad de la escritura que se promueve, y al tener preferencia en su estudio, y el Tribunal Agrario está impedido por cuestión de materia llevarlo a cabo, es por lo que es incompetente.

k) Por tanto, contrario a lo que sostiene el A quo, el hecho de que cuando se celebró la compraventa ya había adquirido dominio pleno el bien, la competencia no es civil, pues la pretensión que subyace de nulidad de la compraventa se sustenta en una supuesta nulidad del poder con el que se celebró la misma, otorgado bajo las leyes agrarias.

En el entendido de que la circunstancia de que el asunto deba resolverse por un tribunal agrario, de ningún modo se traduce en que se divida la continencia de la causa, pues la fracción VIII del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios prevé que tales órganos son competentes para conocer de las nulidades resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias; de ahí que si se demanda la nulidad del contrato de compraventa por las supuestas irregularidades que se cometieron al celebrar el poder, por contravenir las leyes agrarias, el Tribunal Unitario Agrario está entonces facultado para conocer de la nulidad de ambos actos.”

--- **TERCERO.-** Previo al análisis de los anteriores puntos de discordia, esta alzada estima pertinente reproducir en lo conducente las consideraciones emitidas en la resolución impugnada; lo cual se efectúa de la siguiente manera:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

“...La empresa excepcionista esencialmente argumenta, que en términos del artículo 172 y 173 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, toda controversia debe presentarse ante el juez competente; y que este tribunal no es competente; lo anterior ya que, el representante de la parte actora basa la nulidad de los actos jurídicos en que interviene su representada; en la supuesta nulidad de un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, y actos de dominio se contiene en la certificación ***** del Libro Primero del Libro de Control de Actos, Certificaciones y Verificaciones de la notaría ***, cuyo titular es el notario público el Licenciado ***** toda vez que dice que al haberse emitido tal poder cuando el inmueble respecto del que se otorgó era parcela ejidal; entonces tal poder es eminentemente un acto de naturaleza agraria; y no civil conforme al artículo 82 de la Ley Agraria; y que transcribe a continuación: *Artículo 82 (Transcribe texto).*”

Asentado lo anterior, también expresa que, no es hasta que los ejidatarios adquieran el dominio pleno y se cancela la inscripción en el Registro Nacional Agrario, en que las tierras dejan de ser ejidales, por lo tanto manifiesta que, si el poder que se celebró anterior a la adquisición de dominio pleno por parte de la actora; entonces el poder es de naturaleza agraria y no civil. Respecto a lo anterior y toda vez que los conflictos sobre incompetencias deben de resolverse conforme al estudio minucioso de la naturaleza de la acción con vista en las prestaciones, hechos, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en se apoye, es que se procederá a resolver atendiendo lo señalado.

Analizado el escrito por el que se promueve la incidencia que nos ocupa, se concluye que la incompetencia interpuesta, resulta infundada.

Lo anterior es así, porque si bien es cierto que en la demanda inicial se reclama la nulidad, tanto el poder, como la del denominado “contrato de promesa de compraventa”; así como la de diversas escrituras que contienen contratos de compraventa, entre ellas, la escritura de propiedad del inmueble a favor de la moral incidentista de referencia; también resulta verdadero que la presente incidencia se analiza conforme al régimen al que se encontraba sujeto al momento de celebrarse el acto jurídico cuya nulidad constituye la prestación principal.

Al respecto, debe de precisarse que para determinar cuál es la prestación principal, es menester tener el claro cuál fue el acto que directamente tuvo efectos en la esfera jurídica de los actores; en ese

sentido se advierte que aún y cuando se señala al inicio, *-por una cuestión de orden cronológico-*, las prestaciones relativas a la nulidad del poder de fecha veintiocho de junio de dos mil doce; así como la diversa “promesa de compraventa” de fecha cinco de junio de dos mil doce; lo cierto es que tales actos jurídicos, no trascendieron “*per se*” a la esfera jurídica de los actores, ni afectaron su patrimonio. No.

La que afectó su patrimonio fue la compraventa realizada de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, contenida en la escritura *****; por ende, tal acto es la prestación principal; e, indudablemente, se trata de la nulidad de un contrato civil de compraventa, relativo a un inmueble que, para entonces, ya estaba regido por el derecho común.

En ese sentido, para fijar la competencia del órgano que deba de conocer de las acciones derivadas de la enajenación, se debe observar a qué régimen se encontraba sujeto el inmueble a que se alude en la demanda al momento de celebrarse el acto jurídico; así se recuerda que los inmuebles de naturaleza originalmente agraria pasan a ser regidos por el derechos civil cuando se dan las siguientes condiciones:

- Que se haya obtenido el dominio pleno sobre el inmueble;
- Que se haya cancelado de los Derechos Agrarios por el Registro Público de la Propiedad; y,
- Que se haya expedido título de propiedad en términos del artículo 82 de la Ley Agraria y el mismo se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Analizado lo anterior, debe de decirse que existe jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación con registro digital 172454 de la Segunda Sala; cuyo rubro y texto es el siguiente:

PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR LA ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA”. (Transcribe texto).

La interpretación a contrario sensu, es decir la que surge de la hipótesis contraria a la referida en la tesis invocada; conduce a determinar que si enajenó un inmueble cuándo ya estaba sujeto al derecho civil; entonces, la competencia no corresponde a los tribunales agrarios; sino a los del derechos común; circunstancia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sobre la que se parte para fundar la decisión de este juzgador para declarar infundada la excepción opuesta; lo anterior en virtud de que, como consta de las documentos exhibidos para la presentación de la demanda, la parte actora exhibe documental pública certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado; que contiene título de propiedad número ***** emitido por Registro Agrario Nacional delegación ciudad Victoria, Tamaulipas; que ampara la parcela ***** del Ejido la Ventana de esta ciudad de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis; del que se desprende la leyenda siguiente: "... En consecuencia se cancela la inscripción que obra en el folio *****", en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario..."

Con lo anterior, se precisa que la escritura de propiedad en la que se contiene la compraventa, cuya nulidad es la prestación principal es de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho; y como ya se dijo la nulidad de tal escritura que se considera pretensión principal; toda vez que fue a través de esta que se afectó el patrimonio de la parte actora; no así del poder a que hace alusión el incidentista; advirtiéndose por este juzgador que la fecha en la celebración del contrato de compraventa fue posterior a la fecha en que adquirió el título de la propiedad; como consta en autos; cumpliéndose así con los tres requisitos contenidos en la jurisprudencia líneas arriba abordada.

Concluyéndose que, conforme al artículo 82 de la Ley Agraria, las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual debe de ser expedido el título respectivo de propiedad; para que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad; y que, es a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, que las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común...

--- Inconforme con dicha determinación, la codemandada ***** interpuso recurso de apelación, del cual correspondió conocer a ésta Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar; y al respecto la discordante señala esencialmente en un aspecto de su único motivo de disenso, lo siguiente:

- Resulta infundado lo establecido por el A quo en el sentido de que la prestación principal es la nulidad de la escritura *** celebrada ante la fe la fe del Lic. ***** y que el poder no tiene afectación material a la parte actora; porque a decir del recurrente, necesariamente debe dilucidarse de manera previa si el poder celebrado el veintiocho de Junio del año 2012, otorgado a ***** por parte del Señor *****, se hizo en contravención con las leyes agrarias o no, pues lo que se resuelva en cuanto a esta situación incidirá en la subsistencia o no de la escritura ***, contrato de compraventa que el A quo señala como principal.
- En el punto 6 del escrito inicial de demanda la parte actora señaló que el 15 de agosto del 2018, ante la fe del Lic. *****, notario público número ** con ejercicio en ciudad Matamoros, Tamaulipas, se celebró la primera compraventa; acto mediante el cual ***** utilizando el poder que pretenden anular, celebra en carácter de vendedor un contrato de compraventa con *****, escritura ***.
- La sola circunstancia de que el contrato de compraventa se haya celebrado con posterioridad a obtener el dominio pleno y que la venta se haya considerado un acto civil, no puede otorgar competencia para conocer del asunto a favor a un Juez Civil, porque para analizar la validez o invalidez de la compraventa es indispensable primero determinar si el Poder otorgado bajo las leyes agrarias y previo a que el predio adquiriera el dominio pleno resulta nulo o no, para lo cual deberán aplicarse disposiciones de la legislación agraria, y lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

que ahí se decida influiría en lo atinente a la nulidad del contrato de compraventa, puesto que esta última nulidad dependerá necesariamente de la nulidad del poder, por haberse celebrado supuestamente en contravención a las leyes agrarias.

- Estima incorrecto lo establecido por el Juzgador en el sentido de que la prestación o acción principal es la nulidad de la escritura otorgada cuando el predio había adquirido el dominio pleno, puesto que a decir del apelante, la prestación principal es la nulidad del poder mediante el cual se otorgó dicha escritura, ya que en base a tal nulidad es donde descansa la nulidad de la escritura, pues la misma deriva del poder en mención, el cual fue otorgado bajo las leyes agrarias y en el momento de celebrarse el acto se encontraba sujeto a las mencionadas leyes agrarias, por lo que la resolución impugnada es incongruente e infundada, toda vez que el acto principal y que deriva de los demás, es el poder y no la escritura.
- La pretensión que subyace de nulidad de la compraventa se sustenta en una supuesta nulidad del poder con el que se celebró la misma, otorgado bajo las leyes agrarias; que si se demanda la nulidad del contrato de compraventa por las supuestas irregularidades que se cometieron al celebrar el poder por contravenir las leyes agrarias, el Tribunal Unitario Agrario está entonces facultado para conocer de la nulidad de ambos actos.

--- El anterior motivo de queja resulta infundado, pues del análisis del escrito inicial de demanda se advierte que como bien refiere el

Juzgador, la prestación principal reclamada en contra de la persona moral ahora apelante, es la nulidad de la escritura *** celebrada ante la fe del Lic. *****, y no el poder mediante el cual se otorgó dicha escritura, al establecerse en lo que interesa lo siguiente:

“...De
 *****, reclamo:
 v) La nulidad absoluta de la escritura pública

 *, misma escritura que contiene la ilegal dación en pago donde se otorgan los derechos de propiedad de un bien inmueble de mis representados.”

--- De ahí que la conclusión en el sentido de que el poder a que hace referencia el disidente, no tiene afectación material a la parte actora, sino la escritura pública cuya nulidad se solicita.-----

--- Así mismo del mencionado recurso inicial de demanda se advierte que el accionante sustentó su demanda en que jamás otorgó poder alguno, mucho menos para actos de dominio; añadiendo, que el poder que se haya utilizado por uno de los codemandados en el presente juicio, era un acto fraudulento.-----

--- La apelante arguye en el resto de su motivo de queja, lo siguiente:

- La nulidad de la compraventa se hace depender del Poder Especial para pleitos y cobranzas para actos de Administración y actos de dominio de veintiocho de Junio de 2012, otorgado por *****, respecto a la parcela numero ***** ubicada en el Ejido La Ventana, de Matamoros, Tamaulipas, ratificado ante la Fe del Licenciado *****.
- Contrario a lo que sostiene el A quo el asunto debe fincarse en el Tribunal Agrario, de conformidad con lo dispuesto en la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

parte final del artículo 18, fracción VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, que dispone que tales órganos son competentes para conocer de las nulidades resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias; dado que cuando el poder se otorgó, el predio aún no adquiría el dominio pleno, y que fue la base con la que se firmó la escritura ***; por lo que el análisis de dicho mandato debe ser realizado en relación si fue en contravención de lo previsto en las leyes agrarias o no.

- Estableciendo que las acciones derivadas de la enajenación de una propiedad con un poder emitido cuando el inmueble era una parcela ejidal, cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el pronunciamiento que se realice en la validez del poder incide directamente sobre la titularidad de un predio; el cual, al haber sido emitido cuando el bien objeto del mismo era ejidal y bajo las leyes agrarias, tales controversias no pueden ser analizadas por un Tribunal Civil, pues este tiene vedado la aplicación y análisis de leyes civiles, por lo que debe de ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios.
- La acción de nulidad del poder es de naturaleza agraria, ya que se otorgó bajo leyes agrarias y cuando el predio aun no pasaba a dominio pleno, lo cual implica el análisis y aplicación de normas sustantivas contenidas en esa ley para determinar la validez, por lo que contrario a lo que sostiene el A quo, dicha cuestión trasciende en grado preponderante pues en base a dicha nulidad es donde descansa la supuesta nulidad

de la escritura, ya que la misma deriva del poder, pues debe de analizarse en primer lugar dicho mandato ya que sobre este descansa la nulidad de la escritura que se promueve.

--- Así pues, cabe recordar que de las consideraciones antes transcritas se advierte, que el Juez de la causa sustentó su determinación de estimar improcedente la excepción de incompetencia por declinatoria en base a la materia interpuesta por la ahora apelante, bajo los siguientes argumentos:

- La presente incidencia se analiza conforme al régimen al que se encontraba sujeto al momento de celebrarse el acto jurídico cuya nulidad constituye la prestación principal.
- Para determinar cuál es la prestación principal, es menester tener en claro cuál fue el acto que directamente tuvo efectos en la esfera jurídica de los actores.
- En ese sentido se advierte que aún y cuando se señala al inicio, *-por una cuestión de orden cronológico-*, las prestaciones relativas a la nulidad del poder de fecha veintiocho de junio de dos mil doce; así como la diversa “promesa de compraventa” de fecha cinco de junio de dos mil doce; lo cierto es que tales actos jurídicos, no trascendieron “*per se*” a la esfera jurídica de los actores, ni afectaron su patrimonio.
- La que afectó su patrimonio fue la compraventa realizada de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, contenida en la escritura *****; por ende, tal acto es la prestación principal; e, indudablemente, se trata de la nulidad de un contrato civil de compraventa, relativo a un



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

inmueble que, para entonces, ya estaba regido por el derecho común.

- Para fijar la competencia del órgano que deba de conocer de las acciones derivadas de la enajenación, se debe observar a qué régimen se encontraba sujeto el inmueble a que se alude en la demanda al momento de celebrarse el acto jurídico.
- Los inmuebles de naturaleza originalmente agraria pasan a ser regidos por el derecho civil cuando se dan las siguientes condiciones:
 - Que se haya obtenido el dominio pleno sobre el inmueble;
 - Que se haya cancelado de los Derechos Agrarios por el Registro Público de la Propiedad; y,
 - Que se haya expedido título de propiedad en términos del artículo 82 de la Ley Agraria y el mismo se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Existe jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación con registro digital 172454 de la Segunda Sala; de texto siguiente: *"PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR LA ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA"*
- La interpretación a contrario sensu, es decir la que surge de la hipótesis contraria a la referida en la tesis invocada; conduce

a determinar que si enajenó un inmueble cuándo ya estaba sujeto al derecho civil; entonces, la competencia no corresponde a los tribunales agrarios; sino a los del derechos común; circunstancia sobre la que se parte para fundar la decisión en declarar infundada la excepción opuesta; porque, como consta de las documentos exhibidos para la presentación de la demanda, la parte actora exhibe documental pública certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado; que contiene título de propiedad número ***** emitido por Registro Agrario Nacional delegación ciudad Victoria, Tamaulipas; que ampara la parcela ***** del Ejido la Ventana de esta ciudad de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis; del que se desprende la leyenda siguiente: “... *En consecuencia se cancela la inscripción que obra ene le folio ******, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario...”

- Con lo que se precisa que la escritura de propiedad en la que se contiene la compraventa, cuya nulidad es la prestación principal es de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho; y la nulidad de tal escritura que se considera pretensión principal; toda vez que fue a través de esta que se afectó el patrimonio de la parte actora; no así del poder a que hace alusión el incidentista; advirtiendo que la fecha en la celebración del contrato de compraventa fue posterior a la fecha en que adquirió el título de la propiedad; cumpliéndose así con los tres requisitos contenidos en la jurisprudencia líneas arriba indicada.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- Conforme al artículo 82 de la Ley Agraria, las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual debe de ser expedido el título respectivo de propiedad; para que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad; y que, es a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, que las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

--- Expuesto lo anterior, ésta autoridad estima que el motivo de disenso en estudio deviene inoperante, toda vez que de su contenido se advierte, que la inconforme es omisa en atacar las consideraciones en que la autoridad de Primera Instancia sustentó su determinación en el fallo impugnado; pues en el motivo de agravio en análisis, la recurrente únicamente manifiesta, que la nulidad de la compraventa se hace depender del Poder Especial para pleitos y cobranzas para actos de Administración y actos de dominio de veintiocho de Junio de 2012, otorgado por *****, respecto a la parcela numero *****, ubicada en el Ejido La Ventana, de Matamoros, Tamaulipas, ratificado ante la Fe del Licenciado *****, notario Público Número *** de esta Ciudad; que contrario a lo que sostiene el A quo el asunto debe fincarse en el Tribunal Agrario, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 18, fracción VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, que dispone que tales órganos son competentes para conocer de las nulidades resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias; dado que cuando el poder se otorgó, el predio aún no adquiría el dominio pleno, y que fue la base con la que se firmó la escritura ***; por lo que el análisis de dicho

mandato debe ser realizado en relación si fue en contravención de lo previsto en las leyes agrarias o no. Estableciendo que las acciones derivadas de la enajenación de una propiedad con un poder emitido cuando el inmueble era una parcela ejidal, cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ese predio, deben considerarse acciones de naturaleza agraria, porque el pronunciamiento que se realice en la validez del poder incide directamente sobre la titularidad de un predio; el cual, al haber sido emitido cuando el bien objeto del mismo era ejidal y bajo las leyes agrarias, tales controversias no pueden ser analizadas por un Tribunal Civil, pues este tiene vedado la aplicación y análisis de leyes civiles, por lo que debe de ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios; que la acción de nulidad del poder es de naturaleza agraria, por haberse otorgado bajo leyes agrarias y cuando el predio aun no pasaba a dominio pleno, lo cual implica el análisis y aplicación de normas sustantivas contenidas en esa ley para determinar la validez, por lo que dicha cuestión trasciende en grado preponderante pues en base a dicha nulidad es donde descansa la supuesta nulidad de la escritura, ya que la misma deriva del poder, pues debe de analizarse en primer lugar dicho mandato ya que sobre este descansa la nulidad de la escritura que se promueve.-----

--- Sin embargo, la disconforme incurre en la omisión de confrontar las reflexiones arriba señaladas emitidas al respecto por el Juzgador en la resolución impugnada.-----

--- De lo que se colige, que la aquí recurrente es omisa en exponer argumentos lógicos y debidamente fundados en derecho mediante los cuales desvirtúe las consideraciones en que el Juez de la causa sustentó su determinación.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

--- No obstante que el artículo 932 del Código de Procedimientos Civiles establece en lo que aquí interesa, que cuando la apelación proceda, sea interpuesta en tiempo y expresados los agravios, la Juez la admitirá, concluido el término para tal efecto; pues dichos agravios constituyen la manifestación razonada que la aquí recurrente debe expresar contra los motivos y fundamentos de la sentencia reclamada, en los que establezca la contravención que, a su criterio, exista entre las determinaciones adoptadas por la autoridad de primera instancia y las normas jurídicas.-----

--- De ahí, que al no haber sido materia de impugnación por la aquí inconforme, las consideraciones antes apuntadas -en las que el Juez de la causa sustentó su determinación en la resolución impugnada; en consecuencia, permanecen firmes y, por tanto, como se dijo antes, continúan rigiendo el sentido del fallo, en términos de lo dispuesto por los artículos 59, 926 y 928 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber sido controvertidas y, por ende, demostrada la ilegalidad de las mismas.-----

--- En apoyo a las anteriores consideraciones, se cita la jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo IX, Marzo de 1992, Página 90, de rubro y texto siguientes:

“CONCEPTOS DE VIOLACION SON INOPERANTES SI NO ATACAN TODAS LAS CONSIDERACIONES QUE SUSTENTAN LA SENTENCIA RECLAMADA. Cuando no se advierta la existencia de queja deficiente que suplir y el acto reclamado se sustente en varias consideraciones esenciales, cada una de las cuales sea capaz de sostenerlo con independencia de las otras, el quejoso debe combatirlas todas, pues de no hacerlo de tal forma, la resolución subsistiría con apoyo en aquellas que no fueron impugnadas y por tanto, los conceptos de violación deben ser

considerados inoperantes, ya que aun cuando fueran fundados, no serían suficientes para conceder el amparo, lo que hace innecesario el examen de la constitucionalidad a la luz de los argumentos expresados.”

--- Así como la emitida por el Segundo Tribunal Colegiado Del Segundo Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 67, de julio de 1993, página 41 de rubro y texto siguientes:

“CONCEPTOS DE VIOLACION. SON INOPERANTES SI NO ATACAN LAS CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL ACTO RECLAMADO. Si los conceptos de violación no atacan las consideraciones y fundamentos de la sentencia reclamada, el Tribunal Colegiado no está en condiciones de poder estudiar su constitucionalidad, pues ello equivaldría a suplir la deficiencia de la queja en un caso no permitido por la ley, por imperar el principio de estricto derecho en términos de los artículos 107 fracción II de la Constitución y 76 bis a contrario sensu, de la Ley de Amparo.”

--- Y la del Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época, Tomo IX, Febrero de 1992, página 134, cuyo rubro y texto dicen:

“APELACION. PROCEDE CONFIRMAR EL FALLO APELADO SI NO SE COMBATEN LOS ARGUMENTOS DEL JUEZ DE PRIMER GRADO. Si los agravios planteados en la apelación dejan incólumes las consideraciones torales en las que se basó el juez de primer grado para dictar la sentencia definitiva en el juicio civil respectivo, ello es motivo suficiente y bastante para que se confirme esta última.”

--- Por lo que se reitera el calificativo otorgado a los agravios en análisis.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la resolución impugnada.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

--- No procede hacer condena al pago de gastos y costas en esta Segunda Instancia, al no surtir la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, porque al tener la resolución recurrida, calidad de auto por disposición expresa del dispositivo legal 105 del ordenamiento en consulta, no se está en presencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.-----

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

--- **PRIMERO.-** El agravio expresado por la apelante resultó infundado en parte e inoperante en el resto.-----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la resolución impugnada del (6) seis de septiembre de (2022) dos mil veintidós, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil, del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros, Tamaulipas, dentro del expediente 29/2021.-----

--- **TERCERO.-** No procede condena en costas en esta Segunda Instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió y firmó el Ciudadano **Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez**, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, actuando con la **Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde**, Secretaria de Acuerdos.- DOY FE.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado

Lic. Blanca Estela Turrubiates Conde.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publicó en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'BETC/L'SBM/avch

El Licenciado SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (110) CIENTO DIEZ dictada el 7 DE DICIEMBRE DE 2022 por el Ciudadano Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, constante de once fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.