



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
 MATERIAS
 CIVIL Y FAMILIAR

--- **RESOLUCION NUMERO: 115 (CIENTO QUINCE).** -----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

--- **V I S T O** para resolver el toca **126/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el C. ***** , autorizado de la C. ***** , contra la resolución de veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023), dictada dentro del expediente 336/2020, relativo a las Diligencias de **Jurisdicción Voluntaria sobre Autorización Judicial para vender inmueble de una persona incapaz**, promovido por la C. ***** , ante el Juzgado Familiar de Primera Instancia del Décimo Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Valle Hermoso, Tamaulipas. Visto el escrito de expresión de agravios, la resolución recurrida con cuanto más consta en autos, y: -----

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

--- **ÚNICO:-** La resolución impugnada es del tenor literal siguiente:

“--- Ciudad Valle Hermoso, Tamaulipas, a (24) veinticuatro días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).-----
 ---- Por recibido el escrito de cuenta que suscribe ***** , con la personalidad que tiene debidamente acreditada dentro de los autos que integran el presente expediente 00336/2020: Visto su contexto se acuerda:-----
 ---- Cabe señalar que el artículo 1653 del Código Civil Vigente en su párrafo segundo establece en lo medular que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos. En este orden de ideas, si el objeto de las presentes diligencias según su escrito inicial lo era autorización de la venta por parte de ***** en su carácter de representante legal de la incapaz ***** , de un bien inmueble con una superficie de 495.00 M2, Lote número *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA: 126/2023

3

----- Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 4, 36, 40, 45, 105, 108, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. -----
-----NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE...”

--- Notificada la resolución anterior, el C. *****
autorizado de la promovente, interpuso recurso de apelación, la cual se admitió en ambos efectos mediante proveído de once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023), en el que se ordenó remitir los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, donde por Acuerdo Plenario del veintiuno (21) de noviembre del año en curso, y oficio número 006567, fueron turnados a esta Sala Séptima de lo Familiar para la substanciación del recurso de apelación, radicándose por auto del día veintidós (22) de noviembre del mismo año, en el que se tuvo al recurrente expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada. Por auto del treinta de noviembre del año en curso, se tuvo a la Agente del Ministerio Público Adscrita a la Sala, desahogando la vista correspondiente; quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente: ---

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO:**- Esta Sala Séptima de lo Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se refiere el presente toca, de conformidad con los artículos 26, 27 y 28 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO:**- El C. *****
expresó en concepto de agravios el contenido de su escrito de tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023), que obra agregado a los autos del presente toca de la foja siete (7) a la once (11); agravios que a continuación se transcriben:

“A G R A V I O S.-

UNICO: La resolución ahora recurrida causa agravios a mi representada la C. ***** *****, debido a que además de ser ilegal su pronunciamiento, esta no se encuentra fundada ni motivada, ni es congruente con la acción que se intentó en este juicio familiar, vulnerando lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, así como los diversos 14 y 16 de Nuestra Carta Magna.

En efecto, mediante el dictado del auto que se impugna, el Juez de Primera Instancia Mixto da por concluido el procedimiento ante el que se actúa por considerar que la materia del juicio ha desaparecido, sustentando su determinación en el hecho de que conforme al artículo 1653 del Código Civil en Vigor en el Estado, deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos; agregando además, que si las presentes diligencias eran con el objeto de que se autorizara a la C. ***** *****, para que realizara la venta de bien inmueble propiedad de la Incapaz ***** , entonces, si mediante el Contrato de Compra Venta que exhibí, ya se había Enajenado el mismo a favor de la C. ***** para el Juez Mixto, con ese Contrato Privado de Compra Venta que exhibí, bajo su óptica. ya quedaron sin efecto las presentes diligencias como lo establece la fracción *****103 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, ordenando en consecuencia la devolución de los documentos base de la acción al estar concluido el juicio familiar y el envío del expediente al Archivo Judicial son sede en H. Matamoros, Tamaulipas.

Tal determinación no se encuentra ajustada a derecho, me explico:

Efectivamente las presentes diligencias fueron promovidas con el objeto de que el Juzgador de Primera Instancia Mixto autorizara la venta de bien inmueble de la incapaz antes mencionada.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

Agotados diversos trámites, el compareciente en representación de la C. ***** , comparecí mediante escrito de fecha 17 de Abril del 2023, acompañando un Contrato Privado de Compra Venta, debidamente certificadas las firmas ante Notario Público, de fecha 08 de Marzo del 2018, mediante el cual se enajenó el bien inmueble urbano compuesto de una superficie de 495.00 (Cuatrocientos Noventa y Cinco Metros Cuadrados) identificado como el lote ***** de la ciudad de Valle Hermoso, Tamaulipas, e identificado bajo las siguientes medidas y colindancias: *****

Por auto de fecha del 31 de Marzo del 2023, se me requirió para que expusiera el objeto de la exhibición del mencionado contrato, lo cual fue cumplido cabalmente por escrito de fecha 17 de Abril del 2023, por el cual mi representada le hizo saber al Juzgador Mixto, que el objeto de la exhibición era el de hacerle saber que el bien inmueble se había vendido a la C. ***** y por tal motivo solicitaba que en su momento se autorizara para que dicho contrato se hiciera en la forma establecida por la ley, es decir en Escritura Pública, lo cual hice literalmente de la siguiente forma:

"es con el objeto de que su Señoría en su momento autorice la celebración del contrato de compra venta ya mencionado en la forma establecida por la ley, es decir en Escritura Pública"

Por lo que el juzgador, lejos de apreciar con apego a derecho la indicada petición, dio por concluido el juicio sin ninguna explicación lógica y jurídica, y sin ningún sustento jurídico que lo autorice a ello, además de dictar un auto en forma incongruente sin motivación y fundamentación.

Es cierto que el artículo 1653 del Código Civil en Vigor en el

Estado, señala que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiere o modifique el dominio de inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos.

Pero es incongruente que el Juez Mixto, ya que si para transferir el dominio se requiere que esto se haga en escritura pública, entonces si el contrato privado que se exhibió no aparece que se haya celebrado en Escritura Pública, entonces el juicio no se encuentra concluido porque no se ha autorizado la venta en esa forma establecida por la ley, esto además si tomamos en cuenta que se le aclaró al Juez Mixto, que la exhibición del contrato privado de compraventa era precisamente para que **EN SU MOMENTO AUTORIZARA QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA SE EFECTUARA EN LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY, ES DECIR, EN ESCRITURA PÚBLICA.**

Lo que significa que si en el juicio sobre autorización de la venta del inmueble aún no se ha hecho en forma legal, porque aún no se dicta sentencia en la que se autorice la venta del bien inmueble, entonces es lógico pensar que el juicio NO SE ENCUENTRA CONCLUIDO, como en forma errónea lo determinó el Juez Mixto, en el auto de fecha 24 de Abril del 2023, que hoy se recurre.

Por otra parte, la fracción *****103 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado de Tamaulipas menciona, que la instancia se extingue por tres motivos:

- 1.- Por convenio judicial
- 2.- Por el resultado de algún mecanismo de solución de controversias, o,
- 3.- Por cualquier otra causa que haga desaparecer substancialmente la materia del litigio.

De acuerdo al dictado del auto y del artículo en que se fundó el Juez Mixto, podemos advertir sin lugar a dudas que ese auto no se encuentra ni debidamente fundado, ni motivado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

Ni debidamente fundado, porque el Juez Mixto, no precisa en forma concreta cuál de las tres hipótesis aplicó en este asunto, ni motivado, porque no señaló cuál es el que aplica concretamente en el caso para dar por concluido el juicio familiar.

Pensemos, aun y cuando esto sea dogmático, que el Juez Mixto, quiso señalar que se trata del tercero de los supuestos, que es que la conclusión del juicio familiar, obedece a que la instancia se extingue por cualquier otra causa que haga desaparecer substancialmente la materia del litigio, diversa al convenio judicial o de alguna solución de un método alternativo, teniendo el Juez Mixto, de manera indebida como esa causa diversa la exhibición del contrato privado de compra venta, lo que es ilegal, porque dicho instrumento por tratarse de un contrato privado de compra venta. desde luego no hace desaparecer substancialmente la materia del litigio, esto porque no se ha realizado dicho contrato de compraventa en la forma establecida por la ley, y además no se ha dictado sentencia mediante la que se autorice por el Juez Mixto, la venta del bien inmueble urbano en la forma establecida por la ley, es decir, mediante escritura pública.

Por lo que, atento a las consideraciones expuestas, se ha generado en contra de mi representada, los agravios previamente señalados, ya que el juez no debió de dar por concluido el juicio familiar por no haberse celebrado el contrato en escritura pública, ni debió entonces ordenar la devolución de los documentos base de la acción por no darse tampoco los supuestos del artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, por lo que pido a esa Magistratura, revocar el auto impugnado, para que en el mismo se establezca que el juicio no se encuentra concluido, sino que en todo caso éste debe continuar hasta el dictado de la sentencia definitiva en la que se autorice en forma legal la venta del bien inmueble urbano de la incapaz.”

--- **TERCERO:-** Previo al estudio de los conceptos de inconformidad, conviene destacar que, del expediente de origen se aprecia lo siguiente: -----

--- 1).- Que mediante escrito del veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la C. ***** *****, en calidad de tutora definitiva de su hermana *****, compareció ante el Juez de origen a promover diligencias de jurisdicción voluntaria sobre autorización judicial para la venta de inmueble propiedad de la incapaz; y a efecto de acreditar su representación, y la propiedad del inmueble, exhibió diversas documentales, entre ellas, copia certificada de la resolución del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), dictada en el expediente 178/2011, relativo al juicio sobre INTERDICCIÓN E INHABILITACIÓN DE LA C.***** , que promovió ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Décimo cuarto Distrito Judicial del Estado; así como la escritura de propiedad del inmueble cuya autorización de venta solicita. Como hechos manifestó, en esencia, que el producto de la venta, es para satisfacer las necesidades de su representada. -----

--- 2).- El veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023), se dictó la resolución materia del recurso de apelación, en la que la juzgadora declaró sin materia el objeto de las Diligencias, conforme a lo previsto por el artículo 103, fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por considerar en esencia:

- Que el artículo 1653 párrafo segundo del Código Civil, establece en lo medular que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos.
- Que si el objeto de las presentes diligencias es la autorización de la venta por parte de ***** ***** en su carácter de representante legal de la incapaz *****, del inmueble que describe en su escrito inicial, y éste, ya fue enajenado por la promovente mediante contrato de compra venta,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

en favor de*****, ha quedado sin materia el objeto de las presentes diligencias, en términos de la fracción I del artículo 103 del Código Procesal Civil.

---- Precisado lo anterior, los agravios expuestos por el autorizado de la promovente, se analizan **aplicando la suplencia de la queja en favor la C. *******, en términos de lo previsto por el artículo 1o., del Código de Procedimientos Civiles, que reza: “Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Tamaulipas y el procedimiento será de estricto derecho para los asuntos de carácter civil. En las cuestiones de orden familiar, y sin alterar el principio de igualdad y equidad procesal entre las partes, el Juez suplirá de oficio sus deficiencias sobre la base de proteger el interés de la familia, mirando siempre por lo que más favorezca a los adultos mayores en estado de necesidad, menores e **incapaces**.”; dado que con la copia certificada de la documental visible a fojas 17 a 22 del expediente principal, consistente en la sentencia del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), dictada en el expediente **178/2011, relativo al juicio sobre interdicción e inhabilitación, exhibida por la promovente ***** para acreditar su representación legal; también se demuestra, que ***** es una persona declarada judicialmente incapaz**, y con ello, se ubica dentro de una de las hipótesis que establece el numeral transcrito, por lo que ésta autoridad, se encuentra legalmente facultada para suplir de oficio en su beneficio, la deficiencia de los agravios expuestos por el Licenciado ***** , en su carácter de autorizado por la C. *****

--- Agravios que se estiman fundados por una parte, e infundados por otra, como se verá a continuación. -----

--- Es fundado, respecto de la falta de motivación y fundamentación de la resolución apelada, al declarar sin materia las diligencias de Jurisdicción Voluntaria, con base en la aplicación del artículo 103 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, sin que se actualice alguna de las hipótesis que refiere. -----

---- Así se considera, porque si bien es cierto, que la fracción I el artículo 103, del Código de Procedimientos Civiles, en que apoya su decisión el juzgador, literalmente establece: “**ARTÍCULO 103.-** La instancia se extingue: I.- Por convenio judicial o resultado de algún otro mecanismo alternativo para la solución de conflictos o por cualesquier otras causas que hagan desaparecer substancialmente la materia del litigio;...”, también lo es, que dicho numeral resulta inaplicable al presente caso, porque en la especie, no se actualiza ninguna de las hipótesis que señala, al no existir convenio judicial, algún medio alternativo de solución de conflictos como por ejemplo la mediación o el arbitraje, ni tampoco existe causa alguna que haga desaparecer substancialmente la materia del litigio. -----

--- Es así, porque el hecho de que el autorizado de la promovente y ahora apelante, hubiere comparecido mediante escrito fechado el veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023), que obra a fojas 128 a 132 del expediente principal, a exhibir copia certificada del contrato privado de compra venta celebrado en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a las 11:20 horas del día ocho (08) de Marzo de dos mil dieciocho (2018), en calidad de vendedora la C.

***** ***** ***** en representación de la incapaz



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

***** (propietaria del inmueble), y la C.
***** como compradora, respecto del inmueble materia de las diligencias de jurisdicción voluntaria cuya autorización judicial de venta se solicita, **no hace que desaparezca la materia del litigio**, como erróneamente sostiene la juzgadora, menos aún, si de dicho contrato se aprecia, que se realizó por la tutora, sin contar con la autorización judicial para ello.

--- En consecuencia, al encontrarse inmersos derechos de una persona incapaz, el juez de primer grado debió observar, además de lo dispuesto por el artículo 866 del Código de Procedimientos Civiles que literalmente establece: **“ARTÍCULO 866.-** Se aplicarán las disposiciones de este Título para todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa entre partes determinadas.”, así como también, las reglas especiales que establece el Código Citado, en el **CAPÍTULO V. ENAJENACIÓN DE BIENES DE MENORES O INCAPACITADOS Y TRANSACCIÓN ACERCA DE SUS DERECHOS** , en los artículos que a continuación se transcriben:

“ARTÍCULO 891.- Se tramitará en jurisdicción voluntaria la solicitud de licencia judicial para venta de los bienes que permanezcan exclusiva o parcialmente a menores o incapacitados si corresponden a las siguientes *clases*:

- I.- Bienes raíces;
- II.- Derechos reales sobre inmuebles;
- III.- Alhajas y muebles preciosos; y,

IV.- Acciones de compañías industriales y mercantiles, cuyo valor en junto exceda de tres mil pesos.”

“**ARTÍCULO 892.-** También serán necesaria licencia judicial para gravar, enajenar, transar y arrendar por más de cinco años, bienes pertenecientes a ausentes, menores o personas en estado de interdicción.”

“**ARTÍCULO 893.-** Se necesita que al pedirse se expresen el motivo de la enajenación y el objeto a que debe aplicarse la suma que se obtenga, y que se justifique la absoluta necesidad o la evidente utilidad de ella.

Si fuere el tutor quien pidiere la venta, debe proponer, al hacer la promoción, las bases del remate en cuanto a la cantidad que deba darse de contado, el plazo, interés y garantías del remanente.

La demanda del tutor se sustanciará en forma de incidente con el curador y el Ministerio Público.

El juez decidirá la forma de avalúo y en su caso el perito que deba hacerlo, pudiendo el Ministerio Público nombrar también un perito.”

“**ARTÍCULO 894.-** Respecto de las alhajas y muebles preciosos, el juez determinará si conviene o no la subasta, atendiendo en todo a la utilidad que resulte al menor. Si se decreta, se hará conforme a las reglas de la ejecución forzosa para la de bienes muebles.

El remate de los inmuebles se hará conforme a las reglas de la ejecución forzosa y en él no podrá admitirse postura que baje de las dos terceras partes del avalúo judicial, ni la que no se ajuste a los términos de la autorización judicial. Si en la primera almoneda no hubiere postor, el juez convocará a solicitud del tutor o curador, a una junta, dentro del tercer día, para ver si son de modificarse o no las bases del remate, señalándose nuevamente las almonedas que fueren necesarias.

Para la venta de acciones y títulos de renta, se concederá la autorización sobre la base de que no se haga por menor valor del que se cotee en la plaza el día de la venta, y por conducto de corredor titulado, y si no lo hay, de comerciante establecido y acreditado.”

inobservando además, que por escrito del veintidós (22) de septiembre del mismo año, el ahora apelante Licenciado ***** , en representación de la tutora de la incapaz, **exhibió AVALUO COMERCIAL** de fecha catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), signado por el Ing. ***** , con cédula profesional 1316388, respecto del inmueble objeto de autorización judicial que no ocupa, propiedad de ***** , asignándole un valor total de **\$1,554,500.00 (Un millón quinientos cincuenta y cuatro mil quinientos pesos 00/100)** incluido el inmueble y construcción, debido a que se encuentra en una zona en la que se cuenta con servicios público y equipamiento urbano, tales como red de energía eléctrica, red de agua potable y drenaje, pavimento asfáltico, banquetas y guarniciones, red de alumbrado público, servicio de recolección de basura y desechos, además de encontrarse a menos de 1 Km. de las zonas consideradas céntricas de la ciudad. -----

--- Luego, **si del contrato de compraventa que tomó como base la juzgadora para declarar erróneamente sin materia el procedimiento de jurisdicción voluntaria**, se advierte que la tutora ***** ***** , sin contar con autorización judicial, celebró contrato de compraventa del inmueble propiedad de la incapaz ***** , **en la cantidad de \$200,000.00** (doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional), cantidad que representa el **41.9%** (cuarenta y uno punto nueve por ciento aproximadamente) del valor catastral del inmueble, y en consecuencia, la cantidad que por la venta del inmueble se precisa en el contrato que obra en autos, equivale al **12.9%** (doce punto



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
 MATERIAS
 CIVIL Y FAMILIAR

nueve por ciento) **del valor comercial del inmueble propiedad de la incapaz.** -----

--- **Se concluye** que la juzgadora, en términos de lo dispuesto por el artículo 43 del Código de Procedimientos Civiles, debió de oficio, en lugar de declararlo sin materia, proceder a nombrar un tutor especial para que, en representación de los intereses de la incapaz C. ***** , comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de que la promovente ***** , continúe ejerciendo la tutoría legal sobre la persona incapaz. -----

--- En las condiciones apuntadas, es **infundado** lo alegado por el disconforme, respecto a que la juez de primer grado, debió autorizar la venta del inmueble, para efecto de que la C. ***** , pueda formalizar el contrato de compraventa en favor de la C. ***** . -----

--- Es así, en virtud de que por su naturaleza, la resolución que se dicta en los procedimientos de jurisdicción voluntaria de autorización de venta de inmuebles pertenecientes a menores e incapaces, no tiene por objeto autorizar la venta en favor de una determinada persona, sino sólo aprobar o desaprobar la venta del inmueble propiedad del incapaz, solicitada por la tutora, conforme a las reglas especiales contenidas en los artículos anteriormente transcritos, una vez acreditada la absoluta necesidad o evidente utilidad para el pupilo, con la intervención activa del Agente del Ministerio Público Adscrito al Juzgado y conforme a lo dispuesto por el artículo 517 del Código Civil del Estado que reza: “**ARTÍCULO 517.-** Los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles valiosos, no pueden ser enajenados ni gravados por el tutor sino con autorización judicial, la que se otorgará previa

audiencia del Ministerio Público y solamente por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del pupilo.”, una vez que se demuestre la urgencia de su enajenación, para atender las necesidades de la incapaz, como por ejemplo, cuando se acredite que no cuente con otros bienes, por lo que el juez está facultado para recabar de manera oficiosa todo tipo de pruebas, entre ellas, la de **Informe de autoridad**, para determinar si la incapaz cuenta o no con algún tipo de apoyo económico por parte del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, para atender sus necesidades básicas; **estudios socioeconómicos** para establecer si en el inmueble cuya autorización para su venta se solicita, habita la incapaz; **Dictamen pericial**, para determinar el valor comercial del inmueble; vigilando que la incapaz, cuente con un representante idóneo para resolver adecuadamente el litigio. -----

--- Con base en lo anterior, resulta irrelevante que el autorizado de la promovente, refiera en sus agravios, que: “Por auto de fecha del 31 de Marzo del 2023, se me requirió para que expusiera el objeto de la exhibición del mencionado contrato, lo cual fue cumplido cabalmente por escrito de fecha 17 de Abril del 2023, por el cual mi representada le hizo saber al Juzgador Mixto, que el objeto de la exhibición era el de hacerle saber que el bien inmueble se había vendido a la C. ***** y por tal motivo solicitaba que en su momento se autorizara para que dicho contrato se hiciera en la forma establecida por la ley, es decir en Escritura Pública, lo cual hice literalmente de la siguiente forma: **"es con el objeto de que su Señoría en su momento autorice la celebración del contrato de compra venta ya mencionado en la forma establecida por la ley, es decir en Escritura Pública"**, porque el objeto de las presentes diligencias de jurisdicción voluntaria, consiste sólo en autorizar judicialmente la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA: 126/2023

17

venta de inmuebles propiedad de una persona incapaz, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las formalidades que para tal efecto establece la ley. -----

--- Respecto al tema, es aplicable por analogía, en virtud de que el artículo 538 que interpreta, es de similar contenido al artículo 1521 del Código Civil de Tamaulipas, la tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 182230. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: VII.3o.C.40 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1030. Tipo: Aislada, de rubro:

“COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE INCAPACITADOS. RESULTA INEXISTENTE POR FALTA DE CONSENTIMIENTO CUANDO NO SE RECABA, PREVIAMENTE, LA CONFORMIDAD DEL CURADOR Y LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Los artículos 491 del Código Civil para el Estado de Veracruz, y 712 y 713 del Código de Procedimientos Civiles para la misma entidad, restringen la facultad del tutor para enajenar o gravar un bien inmueble propiedad del incapaz que tiene bajo su tutela, y únicamente se le autoriza a hacerlo en casos de absoluta necesidad o evidente utilidad para éste, debidamente justificada; sin embargo, es necesario que previamente a la enajenación se obtenga la conformidad del curador y la licencia o autorización judicial, debiéndose expresar claramente en la solicitud de la venta los motivos de la enajenación y el objeto al que se aplicará la suma obtenida. A través de los indicados preceptos se pretende otorgar la mayor protección posible a los incapaces, respecto de sus bienes, limitando la actividad jurídica de su tutor a fin de evitar que se lleve a cabo un mal manejo y administración en detrimento de su patrimonio. Por esta razón, partiendo de la base que de acuerdo con la ley y la doctrina, los elementos de validez de un contrato son el consentimiento y el objeto, y que si falta uno de ellos no existe el contrato, se arriba a la conclusión de que si el tutor celebra un contrato de compraventa sin obtener, previamente, la conformidad

del curador y la autorización judicial, debe considerarse que dicho contrato es inexistente por falta de consentimiento, pues en tratándose de la enajenación de bienes inmuebles propiedad de incapacitados, el consentimiento no sólo se integra con la voluntad del tutor, sino también con la conformidad del curador y la autorización judicial para la venta. Interpretar que la falta de estos dos requisitos produce la nulidad relativa del contrato y no su inexistencia, atentaría contra el espíritu de la ley, ya que traería consigo el grave riesgo de que se afectara libremente el patrimonio de los incapacitados en su perjuicio, pues aun cuando no se obtuviera la conformidad del curador y la autorización judicial el contrato surtiría sus efectos y de no promoverse juicio, en el que se demande la nulidad del contrato celebrado en esos términos, los tutores podrían, consecuentemente, obtener un beneficio propio con el patrimonio de sus representados, eludiendo la limitación y vigilancia que la ley establece sobre el particular.”

--- Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se revoca y se deja sin efecto la resolución de veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023), dictada dentro del expediente 336/2020, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Autorización Judicial para vender inmueble propiedad de una persona incapaz, y en consecuencia, se ordena la reposición del procedimiento, para efecto de que la juzgadora:

1.- Dicte un auto complementario, **en el que otogue intervención activa al C. Agente del Ministerio Público Adscrito al Juzgado**, y ordene la reposición del procedimiento y de oficio, en términos de lo dispuesto por el artículo 43 del Código de Procedimientos Civiles, proceda a nombrar **un tutor especial para que represente a la incapaz *******, única y exclusivamente respecto de su derecho de propiedad sobre el inmueble cuya autorización judicial de venta solicita la tutora C. *****.

2.- **De oficio**, recabe todas las pruebas que considere necesarias, para determinar sobre la urgente necesidad de venta del inmueble propiedad de la incapaz citada, entre otras, de manera enunciativa y no limitativa:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA: 126/2023

19

a). **Informes de autoridad**, para determinar si la incapaz cuenta con algún tipo de apoyo económico por parte del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, para atender sus necesidades básicas de alimentos.

b). **Estudios socioeconómicos**, para establecer si en el inmueble cuya venta se pretende, sirve o no de habitación a la incapaz.

c).- **Dictámenes Periciales**, para establecer el valor comercial del inmueble.

Sin perjuicio de su facultad para recabar todas las pruebas que estime pertinentes para la optimización de la defensa, de la incapaz.

3.- En el momento procesal oportuno, dicte la resolución que en derecho proceda, ampliando las reglas específicas que para la autorización de enajenación de inmuebles de incapaces, establece el capítulo V del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

--- En las condiciones apuntadas, se estima innecesario analizar los conceptos de inconformidad relacionados con la indebida aplicación del artículo 1653 del Código Civil, porque en su caso, tal cuestión será materia de estudio por la jueza de primer grado, en la nueva resolución que en el momento procesal oportuno emita. -----

--- Con base en lo anterior, se previene a la juzgadora de primer grado, para que en un término no mayor a 90 (noventa) días hábiles, informe a esta Séptima Sala Unitaria, otorgue cumplimiento a la reposición aquí ordenada, o en su defecto, el avance que reporte el procedimiento incidental en forma periódica; por lo que se instruye al Secretario de Acuerdos de ésta Sala, para que verifique el cumplimiento de esta sentencia, y por ende, realice el cómputo correspondiente, para que en su oportunidad, dé cuenta al Titular. --

--- No se hace especial condena al pago de costas en esta Segunda Instancia, en virtud de que las costas representan el conjunto de gastos que origina el proceso, su fundamento es el hecho objetivo de la derrota del litigante y su justificación se encuentra en la actuación de la ley; por tanto, se requiere la existencia de un procedimiento judicial para que se defina la responsabilidad de quien deba indemnizarlas, lo que no acontece en la especie, dado que en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria no existe contienda, por lo que no se configura la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: -----

--- **PRIMERO.**- En suplencia de la queja en favor de la incapaz ***** , se declaran fundados por una parte, e infundados por otra, los agravios expuestos por el C. Licenciado ***** , autorizado de la C. ***** , contra la resolución del veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023), dictada dentro del expediente 336/2020, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Autorización Judicial para vender inmueble de una persona incapaz. -----

--- **SEGUNDO.**- Se revoca la resolución a que alude el punto resolutivo anterior, y se ordena la **reposición del procedimiento**, para los efectos que han quedado precisados. -----

--- **TERCERO.**- Se instruye al Secretario de Acuerdos de ésta Séptima Sala, para que verifique el cumplimiento de esta sentencia



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

TOCA: 126/2023

21

y, por ende, para que realice el cómputo correspondiente y en su oportunidad, dé cuenta al titular. -----

CUARTO.- No se hace especial condena al pago de costas de segunda instancia. -----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido. -----

---- Así lo resolvió y firma, el C. LIC. MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ, Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante el Secretario de Acuerdos C. LIC. JOSÉ LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE. -----

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado

Lic. José Luis Rico Cázares
Secretario de Acuerdos.

--- Se publicó en lista del día. CONSTE. -----
L'MGM/L'JLRC/L'DASP/kelp.

La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEPTIMA SALA UNITARIA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento

*corresponde a una versión pública de la resolución número: **115 (CIENTO QUINCE)**, dictada el JUEVES, 7 DE DICIEMBRE DE 2023, por el MAGISTRADO MAURICIO GUERRA MARTINEZ, constante de veintidós (22) 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, de los terceros ajenos a la controversia, y datos de identificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.