



----- **SENTENCIA: DIEZ (10).**-----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (17) diecisiete de enero del dos mil diecinueve (2019).-----

----- **VISTO**, para resolver el expediente número **0169/2017**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA**

promovido por \*\*\*\*\* en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, y del \*\*\*\*\* , y; -----

----- **RESULTANDO** -----

-----**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado ante la Oficialía común de partes de este Tribunal el **veintitrés de marzo del dos mil diecisiete**, compareció ante esta Autoridad \*\*\*\*\* en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* demandando a \*\*\*\*\* , licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, y del \*\*\*\*\* , de quienes reclama las siguientes prestaciones: -----

----- **a)** Por lo que se refiere al demandado \*\*\*\*\* , a éste le reclamo la manifestación unilateral contenida en el acta número 197, de fecha 8 de julio del año 2015, obrante en el volumen IV, del protocolo a cargo del Lic. \*\*\*\*\* , en su carácter de Notario Público número \*\*\* , y la cual quedó inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, y por la que el citado señor \*\*\*\*\* produce diversa manifestación ante el citado fedatario, según se deja de manifiesto en párrafos subsecuentes.-----

----- **b)** Además, con el citado carácter se reclama al citado señor \*\*\*\*\* la consiguiente entrega de todos y cada uno de los frutos

civiles (rentas) que hubiere obtenido con motivo de venir usufructuando, por vías de facto, el inmueble que más delante de describe, o en su defecto la indemnización correspondiente que dado el caso deberá ser fijada a juicio de peritos y en ejecución de sentencia.-----

----- c) Del señor LIC. \*\*\*\*\* , con el carácter que se indica, le reclamo la cancelación de la predicha escritura, por considerar que se encuentra redactada y plasmada de manera ilegal, acorde a lo que se expondrá dentro del cuerpo de esta demanda.-----

----- d) Del citado Director del mencionado Instituto, reclamo la cancelación absoluta en sus sistemas de registro y control de actas y escrituras públicas, el acta citada en el inciso a) que precede.-----

----- e) A todos los demandados les reclamo el consiguiente pago de daños y perjuicios causados a mi representados que han derivado de los hechos ilícitos que aquí se exponen, los cuales se regularan vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- f) A todos los aquí demandados, les reclamo el pago de gastos y costas procesales que llegue a originar a mis representados la instrumentación del presente juicio hasta su total conclusión, ya que acorde a los hechos que se exponen resulta que su respectiva conducta tachada de ilícita ha resultado la causa generadora para la instrumentación de este juicio.-----

----- **SEGUNDO:** La demanda se admitió a trámite mediante auto de veintisiete de marzo del dos mil diecisiete, ordenándose el emplazamiento de la parte demandada para que dentro del término de diez días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.-----

----- **TERCERO:** Mediante diligencias actuariales del tres de abril, cinco de abril y ses de noviembre todas del dos mil diecisiete, se emplazó a \*\*\*\*\* , licenciado \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\* , respectivamente.-----



----- \*\*\*\*\* compareció mediante escrito presentado el diecinueve de abril del dos mil diecisiete a contestar la demanda entablada en su contra.-----

----- El licenciado \*\*\*\*\*, compareció mediante escrito presentado el veinte de abril del dos mil diecisiete a contestar la demanda entablada en su contra.-----

----- El ingeniero \*\*\*\*\*, compareció en carácter de DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, mediante escrito presentado el veintiuno de noviembre del dos mil diecisiete a contestar la demanda entablada contra su representada.-----

----- Por otro lado, el once de mayo del dos mil dieciocho se decretó la apertura del juicio a pruebas asentándose el cómputo respectivo por la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado.-----

----- **CUARTO:** Posteriormente y una vez fenecido el período probatorio, así como concluido el de alegatos, quedó el presente juicio en estado de dictar sentencia, lo que se ordenó en el acuerdo del nueve de octubre de dos mil quince y hoy se realiza al tenor del siguiente:-----

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

----- **PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con los artículos 185 y 192 del Código de Procedimientos Civiles y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

----- **SEGUNDO:** La acción intentada por la actora tiene su fundamento mediante la VÍA ORDINARIA CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA, misma que resulta la idónea en términos del artículo 1521 del Código Civil que estipula:-----

*“Artículo 1521. El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento, forma solemne o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno, como acto jurídico, pero si como hecho jurídico, cuando concurren los elementos necesarios*

*a fin de que se produzca tal supuesto. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.*

----- **TERCERO:** En el presente caso comparece \*\*\*\*\* en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* promoviendo en la VÍA ORDINARIA CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS, en relación a su propiedad, fundándose esencialmente en que:-----

**PRIMERO:** *como se justifica con las respectivas actas de nacimiento la que promueve esta demanda es la madre de los aun menores de edad \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .....*

**SEGUNDO:** *Se produce la circunstancia referente a que mis descendientes en mención, mediante la escritura pública número 2,855, de fecha 10 de marzo del año 2010, otorgada por la Notaría Pública número 253 con ejercicio en esta ciudad, en ese entonces a cargo del señor Lic. \*\*\*\*\* , y por contrato de compraventa celebrado con el C. \*\*\*\*\* , en representación de \*\*\*\*\* , adquirieron un bien inmueble ubicado en la calle Hidalgo, entre 12 y 13, número 514 Oriente, Zona Centr, de esta Ciudad, el cual guarda una superficie de 161.23 metros cuadrados, y se localiza bajo las medidas y colindancias siguiente: AL NORTE: en 9.24 metros lineales con calle Hidalgo; AL SUR: en 9.24 metros lineales con \*\*\*\*\*; AL ESTE: en 17.45 metros lineales con pequeños propietarios; y AL OESTE: en 17.45 metros lineales con \*\*\*\*\* , inmueble éste que ante dicho instituto se encuentra registrado como FINCA NÚMERO \*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE VICTORIA, TAMAULIPAS,..*

**TERCERO:** *Cabe decir que bajo el tenor del contrato de compraventa inmerso en la escritura pública señalada en el párrafo inmediato anterior claramente se advierte que tal pacto de voluntades fue celebrado por el hoy demandado \*\*\*\*\* , en representación de mis citados descendientes, de la manera que ahí se especifica, es decir, como un contrato restricción condición o limitación alguna en torno a que quienes conforme a su texto (mis menores hijos en mención)*



*tienen el carácter de adquirentes respecto del citado inmueble, según se puede leer al tener a la vista íntegramente su conformación literal, y más particularmente el correspondiente capítulo de cláusulas.*

**CUARTO:** *No obstante lo expresado en el punto de acontecimientos inmediatos que antecede se producen la circunstancia referente a que el hoy demandado \*\*\*\*\*; de manera por demás indebida y por consecuencia ilegal, el día 08 de julio del año 2015 compareció ante el fedatario público, también aquí demandado, a expresar unilateralmente que: a) con fecha 10 de marzo del año 2010, ante la Notaría en mención celebró el mencionado contrato, en representación de los menores de edad en vita, con el referido señor \*\*\*\*\* (con el carácter ya indicado) y respecto del bien inmueble también descrito con anterioridad en el cuerpo de esta demanda; b) asentó también aventuradamente y con infracción a la ley, el referido \*\*\*\*\*; que “por un error, en el cuerpo de la escritura no se agregó que adquiere para sí el USUFRUCTO VITALICIO del bien inmueble”, todo ello según se demuestra con el ejemplar del acta notarial que ahora se tacha de nula...*

**QUINTO:** *del sereno y objetivo análisis al contexto del acta cuya nulidad se plantea, también se advierte que el fedatario hoy demandado unilateralmente, también asentó:...*

**SEXTO:** *Por otra parte, en cuento a la ilegal inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, con sede en esta ciudad, ésta se considera que ocurre en razón de que conforme a un recta y vertical interpretación de los artículos 21, 22, 27, 45 y 49 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, obtenemos que: los servidores públicos del Registro Público responderán civilmente de los daños y perjuicios a que diera lugar cuando se practique algún asiento registral indebidamente o se comentan errores, inexactitudes y omisiones que los asientos que registren; que los documentos que se presenten para su registro deberán reunir, entre otros, los requisitos consistentes en cumplir las formalidades establecidas por las leyes; que en la situación registral solo variará a petición del autorizante del documento o de quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar; y que la calificación es una función de Registro Público*

*que tiene por objeto que los documentos y títulos sean sometidos a un previo examen, de tal forma que solo proceda el registro de los derechos válidos y perfectos; que el registrador calificará si se han observado todas las condiciones prescritas para la validez de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones registrales.*

*Efectivamente, si atendemos y observamos con espíritu de respetar la ley última citada, sin esfuerzo de naturaleza alguna nos daremos cuenta que al visualizar el contenido del acta tachada de nula, el Instituto Registral aquí demandado no tenía por qué asentar la inscripción de ésta en sus asientos o sistemas registrales, dado que si se hubiera analizado con serenidad y objetividad el contenido de esa cuestionada acta, se habría obtenido en conclusión que para empezar el fedatario \*\*\*\*\* carecía de legitimación activa para solicitar la inscripción del acta número 197, de fecha 8 de julio del año 2015, pasada ante su fe, no solamente por las razones expuestas en los párrafos que preceden, sino también por el hecho que de conformidad al contenido literal de tal acta se estaban violentando normas de derecho de orden público, y lo más trascendental que con ese irregular proceder del fedatario último citado se estaban violentando manifiestamente derecho de terceros,...*

**SÉPTIMO:** *como consecuencia de los hechos que se narran con anterioridad a mis representados les han resultado un evidente daño y perjuicio en sus derechos respecto del bien inmueble de referencia, en virtud de que so pretexto de la existencia de ese ilegal “usufructo vitalicio”, el señor \*\*\*\*\* ha venido usufructuando ese mismo bien inmueble, a grado tal de que el propio \*\*\*\*\* en diversas diligencias de declaración que rindió, bajo protesta decir verdad ante una autoridad, como en el caso lo fue ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Familiar, aceptó que efectivamente él tiene el usufructo del bien inmueble descrito en esta demanda y que, incluso, lo ha venido rentando a diferentes personas,...*

----- Ahora bien, la actora a efecto de acreditar los hechos constitutivos de su acción ofreció como de su intención los siguientes medios de convicción:-----

----- **DOCUMENTALES PÚBLICAS CONSISTENTES EN:** -----



-----1. Copias certificadas del expediente: 01376/2015 radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia Familiar, de este primer distrito judicial del estado.-----

----- 2.- Impresión certificada por el Directo de la Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado, con sede en Ciudad Victoria, Tamaulipas, del acta número 197, Volumen IV, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\*, con ejercicio en esta ciudad capital.-----

----- Pruebas que se admitieron y se desahogaron por su propio y especial naturaleza.-----

----- **CONFESIONALES EXPRESAS**.- la cual se admitieron y se hicieron consistir en el todo lo aceptado por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en sus respectivos escritos de contestación.-----

----- **CONFESIONAL POR POSICIONES**, a cargo de \*\*\*\*\* , la cual se admitió y desahogó el cuatro de octubre del dos mil dieciocho, declarándose confeso al demandado de las posiciones calificadas de legales.-----

----- **CONFESIONAL POR POSICIONES**, a cargo de \*\*\*\*\* , la cual se admitió y desahogo el doce de abril del dos mil dieciocho, declarándose confeso al demandado de las posiciones calificadas de legales.-----

----- **DECLARACIONES DE PARTE** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las cuales se admitieron, sin embargo no se llevó acabo su desahogo.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**: consistente en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente expediente, así como en la conducta humana, con el valor probatorio que de autos se observa, consistente en el razonamiento

efectuado por éste Juzgador mediante el cual se analizan las actuaciones que conforman el presente expediente y la conducta desplegada por las partes en el proceso, observando además el reconocimiento que la Ley ordena o impone que se tenga de una situación de hecho como cierta, cuando ocurren los elementos señalados por la misma a fin de que se le imputen determinadas consecuencias jurídicas. Las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392, 393, 394, 397 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- Por su parte, \*\*\*\*\* , al contestar la demanda, manifestó en síntesis:-----

***“PRIMERO:** El punto correlativo del escrito que le da impulso procesal a este juicio, es cierto.*

*SEGUNDO:* El punto sucesivo del libelo que nos ocupa, en relación a las cuestiones manifiesto que es cierto parcialmente lo narrado por la actora, en virtud de ser omisa en manifestar que dicho bien inmueble fue adquirido con el producto de mi trabajo, además de haberlos representado desde el inicio para dicha adquisición de inmueble, teniendo el suscrito desde la adquisición del referido inmueble en todo momento la posesión del mismo, amén de que la formalidad del contrato de compraventa se dio precisamente el día 10 de marzo del año 2010, sin embargo la compraventa la celebra con fecha anterior mediante contrato privado, en abonos , como se advierte de la copia certificada que exhibo

***TERCERO.-** El punto marcado con igual número del ocurso en estudio, es cierto parcialmente, ya que efectivamente represente a mis menores hijos en la adquisición del inmueble de referencia, sin embargo desde este momento aclaro que dicho instrumento público careció de totalidad de lo acordado previamente entre los contratantes, toda vez que al formalizarse el contrato en escritura pública, pedí que se celebrara a favor de mis hijos respecto de la nuda propiedad, reservándome el usufructo vitalicio, cometiendo el suscrito el error de no revisar dicho contrato porque realmente debió elaborarse a mi nombre, no a nombre de mis hijos, ya que con mi patrimonio es con lo que adquirí dicho bien, y lo legal es que primeramente quedara titulado a mi nombre y no a nombre de*



*mis hijos, pero el fedatario público también cometió un error de no anotar que el suscrito se reservaba el usufructo vitalicio; error involuntario que posteriormente se corrigió en la diversa acta que aquí se pretende anular.*

**CUARTO:** *El punto identificado con idéntico numeral en el escrito de demanda, es parcialmente cierto, pues efectivamente acudí ante el fedatario público que refieren, sin embargo jamás lo hice de manera ilegal o con dolo alguno, lo veraz es que comparecí ante el notario público aquí demandado, pero no fue una comparecencia indebida ni contraria a derecho, salvo mejor calificación de esta autoridad, y tampoco se hizo con el objeto de causar ningún daño a mis hijos, y tan es así que el bien inmueble se encuentra escriturado a favor de ellos, y desde que adquirí el citado bien inmueble, me encuentro en posesión del mismo por que lo compré con dinero de mi patrimonio personal,...*

**QUINTO:** *Respecto del hecho quinto debo aclarar que no se constituyó el derecho real de usufructo a mi favor, en lo que sólo se aclaró un error de la escritura original, ya que desde un principio el suscrito me reservé el usufructo vitalicio de facto, y sólo se hizo la aclaración correspondiente.*

**SEXTO:** *En cuento a las formalidades y la inscripción de la aclaración del usufructo vitalicio, no tiene porque cancelarse ni producir daños y perjuicio a mis hijos, ya que sólo se estableció la realidad de lo pactado.*

**SÉPTIMO:** *Tampoco resulta cierto lo manifestado en este apartado, en cuanto a la ilegalidad del usufructo vitalicio, por que este siempre le he tenido y por ello lo expresé ante el juzgador que conoció del juicio de divorcio, y como y se dijo, mis hijos tienen la libre disposición del inmueble, por que tienen capacidad de goce, pero no de ejercicio.”*

----- Por su parte, el licenciado \*\*\*\*\*  
notario público número \*\*\*, con ejercicio en ciudad victoria, Tamaulipas, al contestar la demanda, manifestó en síntesis:-----

**“PRIMERO:** *No me constan los hechos que no son propios del suscrito notario, como lo son el primero, el segundo y el tercero, de la demanda.*

**SEGUNDO:** *En cuanto a los hechos cuarto, quinto, sexto y séptimo, efectivamente es cierto que en la notaría a mi cargo se elaboró la escritura pública cuya cancelación reclama la demandante \*\*\*\*\**, pero dicho acto se realizó con el fin exclusivo de hacer constar la manifestación del compareciente, detallando fielmente lo expresado ante mi fé, por lo que concreté a elaborar el acta respectiva, autorizándola y expediento el testimonio correspondiente para su inscripción en la oficina victoriana, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, siendo así como el registrador comulgó con el suscrito y procedió al registro del citado testimonio.

*Sin embargo, el suscrito acatará la decisión judicial que se tome por la autoridad competente.*

----- El ingeniero \*\*\*\*\*  
General del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, al contestar la demanda manifestó lo siguiente:-----

*I.- En relación a los hechos identificados como “PRIMERO”, “TERCERO”, “CUARTO” Y “QUINTO” ni los afirmo ni los niego por no ser hechos propios de mi representado.*

*II.- En relación al hecho identificado como “SEGUNDO” es cierto que la escritura pública número 2,855 de fecha 10 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Raúl Flores Moran, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, con la salvedad que dicha escritura se otorgó en la Notaría Pública Número \*\*\* de esta Ciudad y no 253 como lo refiere la parte actora, lo cual se corrobora con el contenido literal de la escritura mencionada con antelación y el predio objeto del contrato ahí formalizado efectivamente se identifica como Finca \*\*\*\* de Victoria, Tamaulipas; el resto de los hechos narrados en el correlativo que se contesta ni los afirmo ni los niego por no ser propios de mi representado.*

*III.- En cuanto a las consideraciones esgrimidas en los apartados identificados como “SETO Y SÉPTIMO” del capítulo de hechos, estimo que éstas devienen total y absolutamente infundadas.*

*Para arribar a esa conclusión basta imponerse de las disposiciones del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en donde se consigna lo relativo al tema de daños y perjuicio,*



*además de aquella contienda en la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio relacionada en cuanto a este tópico se refiere.*

*Así, los artículos 1163 y 1165 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, prevén:...*

*Ahora bien, en el apartado correlativo de la demanda materia de contestación, la parte actora afirma con temeridad que mi representado se colocó en el supuesto hipotético del artículo 21 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, al no denegar la inscripción del Acta 197, Volumen IV, de fecha 08 de julio de, 2015, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\* con ejercicio en el Primer distrito Judicial en el Estado y afirma que de ahí se surte razón de facto y de iure para reclamar los daños y perjuicio – según su dicho- irrogados a los intereses patrimoniales de su representados.*

*Sin embargo, como ya se apuntó con antelación, esa consideración es infundada, en el entendido que, es inexacto que mi representado se haya colocado en la hipótesis jurídica del artículo 21 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, como desatinadamente lo pretende hacer creer la actora, en virtud que por disposición expresa del numeral 3, del citado precepto jurídico, la responsabilidad a que se contra dicho numeral, es subsidiaria, y esto implica que no puede hacerse efectiva en contra de mi representado de manera directa.*

*Lo anterior se corrobora con el contenido de los artículo 21 y 22 de la Ley del registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, por ende, es evidente que no se surte razón de facto ni de iure para reclamar de manera directa a mi representado los daños y perjuicio pretendidos ne este litigio, menos aun, para condenarle a su pago.*

----- El demandado \*\*\*\*\* a fin de acreditar su defensa ofreció las siguientes pruebas:-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA:** consistente en copia debidamente certificada, del contrato privado de compraventa denominado, Contrato de Compraventa a Plazo de Pago de fecha dieciocho de julio del dos mil

ocho, pasada ante la fe del Lic. \*\*\*\*\*, Notario Público No. \*\*\* con ejercicio en esta ciudad capital, la cual se admitió y desahogo por su propio y especial naturaleza.-----

----- **TESTIMONIAL:** a cargo de las personas de digna fe, las cuales el oferente se comprometió a presentar el día y hora del desahogo de dicha probanza, la cual se admitió, sin embargo, no se llevó acabo su desahogo en razón de la incomparecencia del oferente y los testigos.-----

----- **CONFESIONAL POR POSICIONES:** a cargo de \*\*\*\*\*, la cual se admitió, sin que se llevara acabo su desahogo, por los motivos que obran en autos.-----

----- **DECLARACIÓN DE PARTE:** a cargo de \*\*\*\*\*, la cual se admitió, sin que se llevara acabo su desahogo, por los motivos que obran en autos.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES:** consistente en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente expediente, así como en la conducta humana, con el valor probatorio que de autos se observa, consistente en el razonamiento efectuado por éste Juzgador mediante el cual se analizan las actuaciones que conforman el presente expediente y la conducta desplegada por las partes en el proceso, observando además el reconocimiento que la Ley ordena o impone que se tenga de una situación de hecho como cierta, cuando ocurren los elementos señalados por la misma a fin de que se le imputen determinadas consecuencias jurídicas. Las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 397, 398 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- Por su parte el demandado \*\*\*\*\*, notario público número \*\*\*, con ejercicio en esta ciudad, ofreció las siguientes pruebas.----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA:** consistente en todos y cada uno de los documentos exhibidos por los litigantes en el escrito de contestación y



demanda, los cuales se admitieron y desahogaron por su propia y especial naturaleza.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE**

**ACTUACIONES:** consistente en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente expediente, así como en la conducta humana, con el valor probatorio que de autos se observa, consistente en el razonamiento efectuado por éste Juzgador mediante el cual se analizan las actuaciones que conforman el presente expediente y la conducta desplegada por las partes en el proceso, observando además el reconocimiento que la Ley ordena o impone que se tenga de una situación de hecho como cierta, cuando ocurren los elementos señalados por la misma a fin de que se le imputen determinadas consecuencias jurídicas. Las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 397, 398 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **CUARTO:** Por razón de método se procede al análisis sobre la procedencia o improcedencia de la acción de la nulidad intentada, con base en el material probatorio aportado, así como de las constancias procesales que conforman el presente contencioso.-----

----- En el presente caso \*\*\*\*\* , en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , demanda en la vía ordinaria civil con la finalidad de que en la sentencia que resuelva el presente juicio ésta autoridad declare la nulidad de la acta número 197 (ciento noventa y siete) volumen IV (cuarto) de fecha ocho de julio del dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado, \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\* (doscientos veintiséis) con ejercicio en esta Ciudad Capital, mediante la cual el demandado \*\*\*\*\* , se reservó el usufructo vitalicio respecto del bien inmueble urbano ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de ésta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2. (ciento

sesenta y un metros cuadrados con veintitrés centímetros cuadrados), inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca \*\*\*\* (seis mil seiscientos noventa y dos) de fecha dos de diciembre del dos mil diez, en razón de que la misma carece del consentimiento de sus hijos, además de causarles un daño patrimonial.-----

----- En ese sentido, del acta número 197 del ocho de julio del dos mil quince, se advierte que \*\*\*\*\*, de manera unilateral, se reservó el usufructo vitalicio del bien inmueble antes mencionado, toda vez que manifestó que en el contrato de compraventa celebrado el diez de marzo del dos mil diez, entre \*\*\*\*\*, en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como adquirientes y \*\*\*\*\* en representación de \*\*\*\*\*, como vendedor, ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, por un error en el cuerpo de la escritura no se agregó que el presente demandado adquirió para sí el USUFRUCTO VITALICIO del bien inmueble materia de la compraventa, lo cual pretendió comprobar con un contrato privado de promesa de compraventa que celebró el uno de febrero del dos mil diez, del cual en su cláusula segunda se advierte que adquirió el usufructo vitalicio, motivo por el cual el licenciado \*\*\*\*\*, notario público \*\*\* con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, reconoció el mencionado error y solicitó al \*\*\*\*\* que realizara la anotación correspondiente en el sentido de que el señor \*\*\*\*\* adquirió el usufructo vitalicio del mencionado bien inmueble.-----

----- Ahora bien, el artículo 886 del Código Civil establece lo siguiente:--

**ARTÍCULO 886.-** El usufructo se constituye por acto jurídico unilateral o plurilateral, por la ley o por usucapión.

----- De cuyo contenido se puede apreciar que el usufructo se puede constituir por medio de un acto jurídico unilateral, sin embargo, cabe



destacar que dicha disposición va encaminada a las personas que puedan disponer del derecho real del usufructo, lo cual en la especie no acontece, debido a que mediante la Escritura Público número 2855, Volumen XLIX, de fecha diez de marzo del dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\* (doscientos veintiséis) con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, se VENDIÓ, CEDIÓ y TRASPASÓ, sin reserva ni limitación alguna en favor de \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , el bien inmueble ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de esta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2, por lo que al tenor de lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, que a la letra dice:-----

**ARTÍCULO 127.-** *Los instrumentos notariales que obren en el Protocolo probarán plenamente, mientras no sea declarada su nulidad, que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento, que hicieron las declaraciones que en él consten, que se produjeron los hechos de que haya dado fe el Notario y que observó las formalidades que menciona.*

----- Dicha escritura, mientras no se declare su nulidad, hace prueba plena de que los menores \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , son los propietarios de todos los derechos correspondientes al bien inmueble vendido.-----

----- Ahora bien, si bien es cierto \*\*\*\*\* es padre de los menos antes mencionados, y por ende ejerce la patria potestad sobre ellos, lo que al tenor de lo dispuesto por el artículo 394 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo faculta para la administración legal de los bienes que les pertenezcan, no menos cierto es que \*\*\*\*\* , también ostenta dicha patria potestad, por lo que si el demandado pretende adquirir el usufructo vitalicio del bien inmueble mencionado, resulta necesario que cuente con el consentimiento

de la madre de los menores, toda vez que, como ya se dijo, son estos quienes cuentan con el derecho de usufructo del bien inmueble materia de la escritura pública número 2855, Volumen XLIX, de fecha diez de marzo del dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\* (doscientos veintiséis) con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas.-----

----- Además de lo antes expuesto, es importante destacar que una escritura notarial no puede ser modificada, por una nota complementaria, sino que resulta necesario extender una nueva escritura, debiéndose hacer la anotación respectiva en la antigua, ésto al tenor de lo dispuesto por el artículo 92 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, que dispone:-----

***ARTÍCULO 92.*** *No se podrá revocar, rescindir o modificar el contenido de una escritura notarial por simple nota complementaria, sino que habrá que extender nueva escritura, haciendo la anotación respectiva en la antigua.*

----- En ese tenor y si la voluntad de \*\*\*\*\*, en representación de sus menores hijos, era diferente a la establecida en la Escritura Pública número 2855, Volumen XLIX, de fecha diez de marzo del dos mil diez, resultaba necesario que el Notario Público expidiera una nueva escritura en la cual se plasmara las modificaciones respecto de la voluntad de los otorgantes, lo que no acontece en el caso en concreto, toda vez que el Licenciado \*\*\*\*\*, únicamente expide un acta notarial diversa a la compraventa celebrada el diez de marzo del dos mil diez, en la cual el notario solamente hace constar un hecho jurídico.----

----- En el entendido que un acta notarial es diferente a una escritura notarial, en razón de que las primeras hacen constar hechos y actuaciones notariales, mientras que en las segundas hacen constar los actos celebrados ante la fe del respectivo notario, lo anterior al tenor de lo dispuesto por el artículo 89 de la ley notarial en comento, el cual dispone:-



**ARTÍCULO 89.**

1.- *Los instrumentos públicos notariales son los documentos originales que el Notario asienta en su Protocolo y formaliza autorizándolos con su firma y sello.*

2.- *Los instrumentos relativos a actos jurídicos celebrados ante la fe notarial se denominan escrituras.*

3.- *Los instrumentos relativos a hechos y actuaciones notariales se denominan actas.*

----- Además de lo antes expuesto, de lo manifestado por la parte demandada, \*\*\*\*\* , en su escrito de contestación de demanda, en el apartado de CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE HECHOS DEL ESCRITO DE DEMANDA, en el párrafo señalado como SEGUNDO, se advierte lo siguiente: "... amén de que la formalidad del contrato de compraventa se dio precisamente el día 10 de marzo del año 2010, sin embargo la compraventa la celebré con fecha anterior mediante contrato privado, en abonos, como se advierte de la copia certificada que exhibo., el demandado refiere haber realizado la compraventa antes de su formalización el diez de marzo del dos mil diez, adjuntando a su escrito de contestación copias certificadas de un contrato de compraventa a plazos de pago, del dieciocho de julio del dos mil ocho, certificado ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\* (doscientos veintiséis) con ejercicio en esta ciudad, de cuyo contenido se desprende una voluntad totalmente diferente a la plasmada en el contrato privado de promesa de compraventa del primera de febrero del dos mil diez, con el cual pretendió demostrar el error plasmado en el acta número 197, volumen IV (cuarto), del ocho de julio del dos mil quince e incluso difiere en gran medida de la voluntad plasmada en la compraventa celebrada en la escritura 2855, Volumen XLIX del diez de marzo del dos mil diez, por lo que a criterio de este Juzgador y al tenor de lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, la voluntad que debe prevalecer es la expresada en la Escritura Público número 2855,

Volumen XLIX, de fecha diez de marzo del dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\* (doscientos veintiséis) con ejercicio en Ciudad Victoria.-----

----- Consecuentemente la acta número 197 (ciento noventa y siete), Volumen IV (cuarto), de fecha ocho de julio del dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\* (doscientos veintiséis), con ejercicio en esta Ciudad, **es nula** por inexistencia, toda vez que no cuenta con el consentimiento de los menores \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , a través de quien legalmente los represente, en este caso a través de se madre \*\*\*\*\* o haberlo otorgado mediante autorización judicial.-----

----- **QUINTO:** Se procede con el estudio de la excepción opuesta por el ingeniero \*\*\*\*\* , en calidad de Director General del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, denominada EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, la cual hace consistir en que resultan improcedente la condena de daños y perjuicio, así como la de gastos y costas, en base a que el artículo 21, numeral 3, de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, establece que la responsabilidad del Estado en el caso concreto, es subsidiaria, excepción que resulta procedente, toda vez que además de la responsabilidad subsidiaria por parte del Estado, la inscripción del acta declarada nula en el presente juicio no es constitutiva de derechos sino únicamente publicitaria, por lo que con motivo de su registro no se le privó a los representados de la parte actora de ningún derecho respecto del bien inmueble materia de la litis, toda vez que el acta en donde se formalizó el usufructo vitalicio de \*\*\*\*\* , es un acto extraregistro, sin que se desprenda temeridad o mala fe en el actuar del referido instituto, además de que la parte actora no acredita en el presente



juicio los daños o perjuicio que dicha inscripción causo a sus representados.-----

----- De los escritos de contestación de \*\*\*\*\* y del licenciado \*\*\*\*\*, notario publico \*\*\*, con ejercicio en esta ciudad, no se desprende que opusieran excepciones.-----

----- **SEXTO.-** En virtud de lo anterior resulta parcialmente procedente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA**, promovido por \*\*\*\*\* en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, licenciado \*\*\*\*\*, notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, y del \*\*\*\*\*.-----

----- Por lo que se declara la nulidad del acta número 197 (ciento noventa y siete), Volumen IV (cuarto), de fecha ocho de julio del dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Número \*\*\* (doscientos veintiséis), con ejercicio en esta Ciudad, mediante la cual \*\*\*\*\* se reservó el USUFRUCTO VITALICIO del bien inmueble urbano ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de ésta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2. (ciento sesenta y un metros cuadrados con veintitrés centímetros cuadrados), inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca \*\*\*\* (seis mil seiscientos noventa y dos) de fecha dos de diciembre del dos mil diez:-----

----- Como consecuencia de la prestación anterior deberá girarse atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral en el Estado a fin de que proceda a realizar la cancelación de la anotación que obra en la FINCA NÚMERO \*\*\*\* UBICADA EN EL MUNICIPIO DE VICTORIA, propiedad de los menores \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* respecto de que el señor \*\*\*\*\* adquirió el USUFRUCTO VITALICIO del

bien inmueble urbano ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de ésta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2. (ciento sesenta y un metros cuadrados con veintitrés centímetros cuadrados).-----

----- Resulta improcedente condenar al demandado \*\*\*\*\* a la entrega de todos y cada uno de los frutos civiles (rentas) que hubiere obtenido con motivo de venir usufructuando el inmueble antes mencionado, o en su defecto la indemnización correspondiente, en razón de que el referido demandado, pese a la nulidad declarada en el presente juicio, aun cuenta con la patria potestad de los menores \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , por lo que al tenor de lo dispuesto por el artículo 394 del Código Civil, se encuentra facultado para administrar los bienes que les pertenezcan, sin que de autos de desprenda alguna prueba que acredite lo contrario, máxime que el estudio sobre los límites de la patria potestad del demandado, o en su caso los derechos a los que es acreedora la parte actora en razón a dicha patria potestad son materia de una acción diferente.-----

----- De igual forma, en relación a la prestación marcada con el inciso E) del escrito inicial de demanda, ésta resulta improcedente, ya que acorde a lo establecido con el artículo 1163 del Código Civil de Tamaulipas no es posible condenar a los demandados \*\*\*\*\* y el licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, al pago de daños y perjuicios que la actora refiere, toda vez que no se encuentran acreditados en autos, en ese sentido, no pasa desapercibido para ésta Autoridad que los autos se desprende que el demandado tiene celebrado un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble materia de la litis, sin embargo, la parte actora omitió presentar prueba idónea tendiente a demostrar la privación de la ganancia lícita que abrían obtenido sus representados con la referidas rentas, máxime que como ya se menciona antes el demandado \*\*\*\*\*



cuenta con la patria potestad de los menores, por lo que puede administrar los bienes que le pertenezcan.-----

----- Así mismo, es improcedente condenar al \*\*\*\*\* al pago de daños y perjuicios en razón a la procedencia de su excepción.-----

----- **SÉPTIMO:** Finalmente, atentos a que del actuar \*\*\*\*\* y ULISES FLORES RODRÍGUEZ, se desprende que obraron con temeridad y mala fe, con fundamento en el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, procede condenársele al pago de los gastos y costas procesales, los cuales serán regulables, en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- Sin que proceda condenar al \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas, toda vez que de su actuar no se desprende temeridad o mala fe.---

----- En mérito de lo antes considerado y con apoyo en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:-----

-----**RESUELVE**-----

----- **PRIMERO:** La actora acreditó los elementos constitutivos de su acción consecuentemente ha procedido parcialmente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA**, promovido por \*\*\*\*\* en representación de sus menores hijos \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, y del \*\*\*\*\*-----

----- **SEGUNDO:** Se declara la nulidad del acta número 197 (ciento noventa y siete), Volumen IV (cuarto), de fecha ocho de julio del dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\* (doscientos veintiséis), con ejercicio en esta Ciudad, mediante la cual \*\*\*\*\* se reservó el USUFRUCTO VITALICIO

del bien inmueble urbano ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de ésta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2. (ciento sesenta y un metros cuadrados con veintitrés centímetros cuadrados), inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca \*\*\*\* (seis mil seiscientos noventa y dos) de fecha dos de diciembre del dos mil diez:-----

----- **TERCERO:** Como consecuencia de la prestación anterior deberá girarse atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral en el Estado a fin de que proceda a realizar la cancelación de la anotación que obra en la FINCA NÚMERO \*\*\*\* UBICADA EN EL MUNICIPIO DE VICTORIA, propiedad de los menores \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* respecto de que el señor \*\*\*\*\* adquirió el USUFRUCTO VITALICIO del bien inmueble urbano ubicado en la calle Hidalgo 12 y 13, Zona Centro de ésta Ciudad Capital, compuesto por una superficie de 161.23 m2. (ciento sesenta y un metros cuadrados con veintitrés centímetros cuadrados).-----

----- **CUARTO:** Se absuelve a \*\*\*\*\* , al licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad, y al \*\*\*\*\* , del pago de daños y perjuicios por los motivos expuestos en el considerando SEXTO del presente fallo.-----

----- **QUINTO:** Se absuelve al \*\*\*\*\* del pago de gastos y costas por lo expuesto en el considerando SÉPTIMO del presente fallo.-----

----- **SEXTO:** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y el licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\* , con ejercicio en esta ciudad, al pago de los **GASTOS Y COSTAS PROCESALES**, los



cuales serán regulables por la actora en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

----- **SÉPTIMO:** Notifíquese 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 Ciudadano **Licenciado ISIDRO JAVIER ESPINO MATA**, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con el **Licenciado MARTÍN DE JESÚS SALINAS REYES**, Secretario de Acuerdos que autoriza y DA FE.-----

**LICENCIADO ISIDRO JAVIER ESPINO MATA  
JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL  
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO**

**LICENCIADO MARTÍN DE JESÚS SALINAS REYES  
SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO**

----- Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos del día.-----CONSTE.---  
L'IJEM.L'DATL.L'FML

*El Licenciado FRANCISCO IOUVIER MATA LEON, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 10 dictada el JUEVES, 17 DE ENERO DE 2019 por el JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, constante de 12 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, información que se considera legalmente como confidencial, 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 Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2019.