



----- SENTENCIA.- 93 (NOVENTA Y TRES). -----

Ciudad Reynosa, Tamaulipas, uno de junio de dos mil veintiuno.-

VISTOS para resolver en definitiva los autos que integran el expediente **712/2019**, relativo al Juicio Ordinario Civil, sobre nulidad de contrato, promovido por ***** ***** ***** Y ***** *****

***** en contra de

*****.- y;

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

PRIMERO.- Mediante escrito recibido el dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, compareció ante este Juzgado *****

***** ***** Y ***** ***** ***** promoviendo Juicio Ordinario Civil,

en contra de

***** , de quien reclamó las

siguientes prestaciones: "a).- La declaración judicial mediante

sentencia firme, de la Nulidad Absoluta de la Escritura Publica

Aeta Numero***** , Volumen Centésimo Sexagésimo Noveno,

de fecha 19 de mayo del 1992, inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y de Comer bajo los datos, sección primera, numero *****, legajo 944, de lecha 26 de mayo de 1992, misma que fue realizada ante la Fe del lic. *****, titular de la ***** *, con residencia en esta ciudad, que contiene un supuesto CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, realizado ilegalmente por el sr. ***** quien supuestamente dijo ser apoderado especial de los demandantes en calidad de VENDEDOR Y por la C. ***** *, en su calidad de COMPRADOR, en cuanto a los lotes números ***** de la manzana primera, sección cuarta, ubicados en la colonia Granjas Económicas del Norte del municipio de Reynosa, Tamaulipas, paralela a la carretera Reynosa-Monterrey, compuesto por 3,500.00 M2 (tres mil quinientos metros cuadrados) contrato adjunto a la presente como anexo I y como consecuencia de actos posteriores el contrato de compra-venta que obra en escritura numero***** volumen CCIII, de fecha 12 de agosto del 2005, inscrito bajo los siguientes datos de Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, sección ***** numero 22948, legajo 2-459, de fecha 19 de octubre del 2007, ante la fe del Notaria Pública numero 77, a cargo del *****, el adjunto copia certificada como anexo II.- **b).**-La cancelación de Inscripciones de Compra Venta y cualquier tipo de anotación ante el Registro Público de la propiedad y de Comercio en



Tamaulipas descritas en el inciso a), que originalmente se encontraba a nombre de LOS CC. ***** y C. ***** ***** ***** , con datos de registro SECCION ***** NUMERO 48090, ***** , DE FECHA 02 DE ENERO DE 1984, compuesto de 3,500.00 M2 (tres mil quinientos metros cuadrados), del Municipio de Reynosa, ante el Registro Publico de la Propiedad en el Estado de Tamaulipas. **c).**- En alcance y como consecuencia de la Sentencia Definitiva favorable a mis solicitudes, se ordene a la Dirección de Catastro Municipal del Municipio de Reynosa, proceda a realizar las anotaciones pertinentes en cuanto a que el dueño actual del Bien Inmueble identificado bajo la clave catastral ***** , y compuesto por una superficie de 3,500.00 M2 (tres mil quinientas metros cuadrados), lo son LOS CC. ***** y C. ***** ***** y no al C. ***** . **d).**- En consecuencia de los petitorios anteriores se ordene la cancelación de los protocolos a cargo del C. lic. ***** , Notario Publico ***, con sede en esta ciudad fronteriza, bajo la escritura no. 788, Volumen Centésimo Sexagésimo Noveno, de fecha 19 de Mayo de 1992, así como el protocolo de fecha 12 de Agosto del 2005, Bajo la escritura ****, Volumen CCIII, ante la fe del lic. ***** , Notario Publico 77, con sede en Reynosa Tamaulipas.

e).-.... **d).**- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.- **e).**-

El pago de los daños y perjuicios ocasionados a mi representada en virtud de todos los frutos que se dejaron de percibir por consecuencia de la compra venta del bien inmueble materia de este procedimiento, lo anterior en virtud de que se dejó de percibir rentas de dicho predio. lo que se acreditara en el transcurso de este juicio.- Fundó su acción en en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.

SEGUNDO.- Mediante auto de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a tramite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno, ordenándose correr traslado a los demandados. Transcurrido el término, en auto del tres de septiembre de dos mil veinte, se declaro la rebeldía de los demandados y se ordeno requerir a los demandados el uso de tribunal electrónico ante la contingencia de salud provocada por el virus covid-19,- Por auto del seis de noviembre de dos mil veinte se aperturó el juicio a pruebas.- únicamente la parte actora ofreció pruebas de su intención.- Por ser el momento procesal oportuno se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:-

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

PRIMERO.- Éste H. Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de



Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO.- La parte actora señores ***** y ***** y ***** , demandan por sus propios derechos y expresaron como hechos lo siguiente:- " 1.- En fecha 20 de octubre de 1983, en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y ante la fe de Lic. ***** , Notario Público número ***, con ejercicio y residencia en el Quinto Distrito Judicial en el estado de Tamaulipas, comparecieron la C. ***** en su calidad de VENDEDOR y LOS CC. ***** y ***** , en su calidad de comprador, a celebrar el contrato de compraventa, en cuanto a los lotes números ***** de la Manzana ***** sección cuarta, ubicados en la colonia Granjas Económicas del Norte del municipio de Reynosa, Tamaulipas, paralela a la carretera Reynosa-Monterrey, compuesto por 3500.00 M2 (tres mil quinientos metros cuadrados) contrato que se agrega en copia certificada como anexo III, inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio bajo la Sección ***** Número ***** , de fecha 02 de enero de 1984, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas. 2.- Posteriormente en fecha 19 de mayo de 1992, procediero a realizar ilegalmente y sin mi

consentimiento, mediante el Acta número 7088, del volumen Centésimo Sexagésimo Noveno, ante la fe del Lic. ***** , Notario Público *** con jurisdicción y residencia en Reynosa, Tamaulipas, el ilegal e inexistente CONTRATO DE COMPRAVENTA entre la C. ***** ***** ***** en su calidad de COMPRADOR y por la otra parte en su calidad de VENDEDOR el Sr. ***** , quien se presentó como supuesto APODERADO ESPECIAL de los MANDANTES, mediante poder que fue otorgado en fecha 13 de julio de 1990, pasado ante la fe del LIC. ***** , ***** ***** ***** de la Heroica ciudad de Matamoros, en el cual manifiesta que comparecimos ante su presencia para ratificar y otorgar poder al C. ***** ***** ***** , lo cual es TOTALMENTE FALSO e IMPOSIBLE DE HABERSE REALIZADO dado que yo el C. ***** ***** ***** en la fecha que supuestamente se le otorgo dicho poder a la persona mencionada anteriormente yo me encontraba en un centro penitenciaria en Estados Unidos de América ya que en MARZO de 1990 fue arrestado en el estado de Texas, y llevado a la USP, LEAVENWORTH, KANZAS, para los procedimientos judiciales sobre la fuga de 1978, una vez finalizado el proceso fui ingresado al centro de OXFORD WISCONSIN, para lo anterior anexo APOSTILLA DE DOCUMENTOS NOTARIADO DE MARZO ***** Y INFORME DE PROGRESO DEL SUSCRITO, TRADUCIDO POR LA PERITO LA LIC. ***** , por lo que de



ninguna manera pude haber otorgado el poder con el cual ilegalmente realizaron dicho contrato de compraventa del inmueble identificado con los lotes ***** de la manzana ***** sección cuarta, ubicados en la Colonia Granjas Económicas del Norte del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, paralela a la carretera Reynosa-Monterrey compuesto de 3500.00 M2 (tres mil quinientos metros cuadrados) el cual es materia de este juicio.- 3.- Como podrá observar este tribunal, ante los hechos aquí descritos es que se le han arrebatado de la manera más dolosa e ilegal los derechos de mi persona, que lo es la propiedad del bien inmueble descrito en este documentos bajo la Sección ***** Numero***** , de fecha 02 de enero de 1984, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, que cuenta con una superficie de 3,500.00M2 (tres mil quinientos metros cuadrados) todo esto como consecuencia del falso e ilegal poder que supuestamente se le otorga al señor ***** , así como usurpación y falsificación de firmas y documentos que se realizaron para tramitar el CONTRATO DE COMPRAVENTA, materia principal de este juicio, contenido en la ya referida Acta número **** del Volumen Centésimo Sexagesimo Noveno ante la Fe del lic. ***** , Notario Público *** con jurisdicción y residencia en Reynosa, Tamaulipas, de fecha 19 de mayo de 1992.- 4.-Ahora bien, una vez descrito lo anterior, resulta a todas luces el hecho de que el referido CONTRATO es nulo, ilegal e inexistente, pues fue

realizado ante una simulación y falsedad de un poder que no fue otorgado, a la hora de la firma y trámite del mismo, y sin mi consentimiento, pues el fedatario público de manera dolosa o engañado, dio fe de hechos falsos ilegales e inexistentes, y de la compraventa que el suscrito en ningún momento firmé ni autorizamos, trayendo consigo la NULIDAD ABSOLUTA de la escritura Pública y el contrato de compraventa contenido en ella, mismos que afectan mi persona jurídicamente.- 5.- Partiendo de la narrativa ya expresada con antelación, es menester puntualizar que la acción planteada en este escrito, encuentra sustento legal y normativo en el contenido de los siguientes artículos del Código Civil para el estado de Tamaulipas.- ...En ese sentido y aún cuando el acto jurídico del cual se pretende su nulidad, supuestamente reúna los requisitos de la ley, sus efectos cesarán una vez que sea decretada la nulidad del mismo situación que como la propia legislación establece, no es confirmable ni prescriptible, de ahí que al acreditar la existencia del acto y la suplantación que fue realizada en perjuicio de los suscritos, es que deberá por tenerse por acreditada la acción intentada, y por consiguiente, solicito se decrete la NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, que ilegalmente y sin nuestro consentimiento, se realizó por la persona que compareció en nuestra representación, con poder falso y demás documentos apócrifos con los cuales tramitan un



CONTRATO DE COMPRAVENTA en nuestro nombre y calidad de VENDEDOR, afectándome jurídicamente y personalmente, todo esto ante la fe del Lic. ***** , Notario Público *** con Jurisdicción y Residencia en Reynosa, Tamaulipas.-"" -

TERCERO.- Al efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda el reo esta obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos..."

Resulta procedente transcribir además lo estipulado en el Código Civil vigente en el Estado, específicamente en los artículos que a continuación se detallan: "...ARTICULO 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones. ARTICULO 1256.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. ARTICULO 1257.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".- Por su parte, los artículos 1258, 1259 y 1260 del mismo ordenamiento legal refieren que: "ARTICULO 1258.- El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios del consentimiento; III.-

Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito; IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. ARTICULO 1259.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. ARTICULO 1260.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.- En esa misma tesitura los siguientes artículos del invocado catálogo de leyes disponen que: “ARTICULO 1294.- Son objeto de los contratos: I.- El bien que el obligado debe Dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer. ARTICULO 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. ARTICULO 1522.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad absoluta, salvo que la ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa. ARTICULO 1523.- La nulidad absoluta por regla general, no



impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no es confirmable ni prescriptible.- ARTICULO 1537.- La anulación del acto obliga a las partes restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado...” --

Bajo estos parámetros legales, se encuadran los hechos expuesto por los demandantes, en el que demandan la nulidad absoluta del contrato de compraventa que se realizara por ***** como vendedor, con base en un poder especial otorgado supuestamente por ***** Y ***** ***** ***** , para vender los lotes ***** de la manzana ***** sección cuarta, de la colonia GRANJAS ECONOMICAS DEL NORTE, de este municipio de Reynosa, compuesto de 3500.00 metros cuadrados, y que esta compraventa se realizo a favor de ***** compradora; evento de compraventa celebrado en la escritura publica***** volumen centésimo sexagésimo noveno del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el licenciado ***** , notario publico ***, con

ejercicio en esta ciudad, y que fuera inscrito en la sección I, numero *****, legajo ***, del dos de mayo de mil novecientos noventa y dos, de este municipio, contrato que agrega, fue celebrado con el Poder general supuestamente otorgado a favor de ***** , ratificado ante el notario publico 166, con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, el trece de junio de mil novecientos noventa.

Refieren los actores, que tales actos son nulos, pues no otorgaron el poder para el señor ***** para vender los bienes inmuebles de su propiedad, pues en la fecha en que se otorgo este poder, el señor ***** ***** , se encontraba en un centro penitenciario en Estados Unidos de América, ya que en marzo de mil novecientos noventa fue arrestado en el Estado de Texas.-

Ahora bien, con el cúmulo de pruebas que fueron aportadas por los demandantes y analizadas en su conjunto, se concluye que los actores han acreditado los elementos de su acción; esto es, que se haya celebrado el contrato en contravención a las normas disposición de orden público, que sanciona el acto con



su nulidad, ya sea absoluta o relativa; en la especie se alega la existencia de nulidad absoluta del Poder General Limitado para actos de Administración y Dominio y para Pleitos y Cobranzas, así como el contrato de compraventa que realizara ***** como vendedor y ***** como compradora, pues resulta evidente la falsificación de firmas y falta de consentimiento en este acto jurídico.

Por tanto, si conforme al artículo 1582 del código civil define que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, el primer elemento esencial en este contrato es el consentimiento, entendido como el acuerdo de voluntades uno de transferir el dominio y el otro de pagar un precio cierto y en dinero, entonces, si falta en una de las partes contratantes el elemento de la manifestación de la voluntad, no existirá la compraventa; este elemento es materia de estudio en este litigio, en el que la parte actora, que aparece como vendedora de unos bienes inmuebles de su propiedad, y alegan no expresaron de ninguna manera esa

manifestación de la voluntad para el traspaso de su propiedad.-

Para justificar estos extremos, exhibió el contrato que se tilda de nulo, contenido en la escritura*****, Volumen Céntesimo Sexagésimo Noveno, del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario Público ***, licenciado *****, en el que entre otros aspectos, el notario publico que realizo el actor, transcribe el poder con el cual el señor ***** *****, como apoderado de ***** ***** Y ***** *****, vende a ***** *****, el bien inmueble compuesto de 3,500.00 metros cuadrados y en el cuerpo de esta escritura, se inserta en cuanto a la personalidad del vendedor, el contenido de ese Poder. Se trata de un poder general limitado para actos de administración y de dominio y para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun especiales en los términos del articulo 1890 del código civil para Tamaulipas.- Poder que se dice fue ratificado en sus firmas ante el notario publico ***, licenciado *****, con ejercicio en



Matamoros, Tam, según acta 10,812 del libro de control fuera de protocolo, el 13 de junio de 1990.

Ahora bien, los demandantes han justificado que este documento que contiene el poder para actos de dominio, efectivamente, no fue otorgado por los señores ***** Y ***** , y a esta conclusión se llega al analizar la documental publica que obra a fojas 30 a 36 del principal, que en copia certificada ante el notario publico *** licenciado ***** , con ejercicio en esta ciudad, consistente en la apostilla expedida por el Estado de Texas, que contiene “un informe de Progreso del Departamento de Justicia de Estados Unidos, oficina de prisiones, con su traducción al idioma español, y en el que se hace constar que el señor ***** fue arrestado nuevamente en Texas en el mes de marzo de 1990, fue llevado a la Usp Leavenworth, Kansas, para los procedimientos judiciales sobre la fuga de 1978, y una vez finalizado este proceso fue para Oxford, Wisconsin, su centro designado. El señor ***** llevo a Oxford el dos de octubre de mil novecientos noventa y permaneció en esas instalaciones desde ese tiempo.-

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 333, 397 del código de procedimientos civiles.- Asimismo de esta documental se desprende que el señor ***** , sí estuvo recluido en Estados Unidos de América desde el mes de marzo de mil novecientos noventa, además de otras detenciones que ahí se mencionan; aunado al resultado de la prueba testimonial que estuviera a cargo de los señores

desahogada en diligencia del siete de enero de dos mil veintiuno, de donde se obtiene que los testigos fueron coincidentes en sus dichos, pues manifestaron conocer al señor ***** , y que están enterados además que su oferente estuvo privado de su libertad en Estados Unidos de América en el año mil novecientos noventa, que saben que el señor ***** es el propietario de los bienes materia del contrato anulable, dando razón debida de su dicho, que conocen de hace mucho tiempo a su oferente y que saben que nunca ha vendido esos terrenos, por lo que se le otorga a esta probanza valor probatorio en



términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, demostrado que es, que el señor *****
***** ***** , estuvo fuera del país con motivo de
diversos procesos judiciales que culminaron en su
privación a la libertad desde marzo de mil novecientos
noventa, entonces no pudo estar presente el 13 de
junio de 1990, ante el notario publico
***** , con ejercicio en la ciudad de
Matamoros Tamaulipas, para ratificar las firmas que
contenían el Poder para actos de dominio a favor de
***** ***** ; asimismo es trascendente para la
demostración de la falta de consentimiento en el
otorgante, del mandato en estudio, la documental
publica que consta a fojas de la 168 a la 172 del
cuaderno de pruebas de la parte actora, consistente en
la certificación expedida por el Director de Asuntos
Notariales, licenciado ***** , consistente
en copia certificada de la certificación de las actas
notariales entre ellas la 10,812, (derivada de la
ratificación de firmas) y una segunda documental que
obra en el apéndice correspondiente del libro de control



Notariado, aplicable en el año 1990, pues si bien es cierto los notarios son funcionarios públicos investidos de fe publica, en tratándose de la elaboración de ACTAS fuera de protocolo en la que se constituye como testigo de los actos que se les presenten, no obsta para que en la elaboración de sus actas, se ajusten a la ley de la materia y cumpla con los requisitos que se le exijan; en este aspecto conforme a los artículos 134 y 136 de la Ley del Notariado vigente

en el año 1998 en su texto establecen: **ARTICULO 134.-** Los

Notarios, además de las Escrituras Públicas o Actas Notariales, podrán intervenir en los siguientes casos: I.- En el reconocimiento y certificación de firmas de toda clase de Contratos, salvo los que deban de otorgarse en instrumento público conforme a la Ley; tratándose de las enajenaciones de vivienda o de lotes de interés social que realicen el Estado o los Municipios, siempre que no requieran de escritura pública, sino únicamente de certificación notarial de las firmas que en ellas se contengan. Queda estrictamente prohibido a los Notarios autorizar contratos de compra-venta o certificar promesas de venta de inmuebles urbanos en fraccionamientos no autorizados conforme a la ley de la materia. II.- En el reconocimiento y certificación de firmas de cartas privada de otorgamiento, revocación o sustitución de mandatos cuando la Ley lo permite; en el reconocimiento de autenticidad de escritos, firmas, pagarés o documentos que contengan una obligación y que emanen de particulares. III.- En el protesto de títulos de crédito. IV.- En expedir copias certificadas de documentos que tengan a la vista. V.- En certificar la autenticidad y existencia de actas parroquiales o la coincidencia de copias al carbón, fotográficas, fotostáticas o por cualesquiera otros sistemas de reproducción con documentos originales. VI.- En la tramitación extrajudicial de los procedimientos sucesorios en los casos establecidos en los Artículos 769 y 769-Bis del Código de Procedimientos Civiles. En todos los casos anteriores, exceptuando lo previsto en la fracción VI, los Notarios asentarán al pie del documento, o en hoja

adherida al mismo, una constancia o razón sucinta que contenga el objeto de la certificación, así como el lugar, hora, día, mes y año en que la misma se verificó. En el caso de la fracción VI el Notario procederá, en lo conducente, de acuerdo con las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

ARTICULO 136.- Cuando se trate de reconocimiento de firmas o de firmar un documento ante el Notario, éste hará constar que ante él se reconocieron o, en su caso, se pusieron las firmas o huella digital y que se aseguró de la identidad de la persona que la estampó. El notario levantará el acta correspondiente, debiendo firmar o estampar la huella digital quienes comparecieron. Son aplicables, en lo conducente, lo dispuesto por la Fracción VIII del Artículo 118 y Fracción I, Incisos a), b), c), d) y e) del Artículo 119 de esta Ley.

Entonces conforme a esa obligación, del Notario Público ***, licenciado *****, debió en primer termino imponer su firma en el texto donde el dice comparecen los señores ***** Y ***** *, ademas de los testigos; asimismo esa supuesta ratificación de firmas no esta dando fe que además ratifican el contenido del documento presentado, otro aspecto a valorar es que en esa acta en cuestión, no asienta la razón sucinta que contenga el objeto de esa certificación, elementos que también adolece la constancia transcrita en el acta 10, 812 del 13 de junio de 1990, pues igual solo se asienta que ratifico firmas de ***** Y ***** *, sin señalar cual fue el objeto o naturaleza del acto en esa ratificación, contrario a lo que se anota en las diversas



actas que se ven en ese mismo renglón, acta 10811, del 13 de junio de 1990 y acta 10814, del 14 de junio de 1990, en el que sí se dice el objeto de la ratificación, irregularidades que hacen presumir legalmente que los señores ***** y ***** , no acudieron ante la fe notarial del licenciado ***** , funcionario que ante su fallecimiento, fue llamado a juicio y emplazado por conducto de la dirección de asuntos notariales en el estado, quien no acudió en defensa de sus intereses.-

Es así que el acta 10, 812, del 13 de junio de 1990, al carece de los requisitos de validez que conforme a la ley del notariado le sanciona, debemos concluir que los señores ***** y ***** , no otorgaron el Poder para actos de dominio a favor de ***** , para que éste transfiriera los bienes inmuebles a favor de ***** .

Ahora bien, consta de autos a fojas de la 118 a 147 del cuaderno de pruebas de la parte actora, las copias certificadas expedidas por el Director de Asuntos Notariales en el Estado, con el que exhibe tanto los documentos que obran en el apéndice del instrumento

**** de la notaria publica *** a cargo de quien fuera su titular licenciado *****, así como copia certificada del propio instrumento **** asentado en el volumen centésimo sexagésimo noveno del 19 de mayo de 1992 que obra en el protocolo de aquel fedatario; documentos a los que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 325, 333, y 392 del Código de Procedimientos Civiles, donde se obtiene como datos de pruebas, que si bien es cierto en el instrumento publico **** del 19 de mayo de 1992, que contiene el contrato de compraventa tildado de nulo, consta que el notario transcribe el Poder con el cual ante su presencia compareció el señor *****, como apoderado de los señores ***** y ***** ***** para contratar con *****; sin embargo este instrumento publico incumple con lo dispuesto en los artículos de la ley del notariado vigente en la época de la elaboración de contrato, 119.- IV.- El Notario hará constar las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes, compulsará y certificará que ha tenido a la vista los documentos que se inserten. 118 fracción VIII.- El Notario



dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al Apéndice haciendo mención de ellos en la escritura." Exigiendo que la inserción de los documentos con los que acredita la personalidad los contratantes, deberá hacer mención si se le presenta original o en certificación, si es esta última asentar que realizó el cotejo debidamente para dar certeza al acto que celebra, lo que no ocurre en esta compraventa, pues el notario no asentó si el documento con el cual el señor ***** *****, fue exhibido en original o en copia certificada, si éste fue cotejado y en su momento debió señalar que se agregaba al apéndice para debida constancia legal del mismo, pues sólo así se tendría la certeza jurídica de que el poder exhibido por el vendedor poderdante era legítimo, ya que la sola transcripción de su contenido no es suficiente para que deba estimarse que la obligación quedó satisfecha, y debió asentar el notario en forma clara la constancia puesta y dar fe de la verificación de ese mandato, dar fe haber tenido a la vista el documento con el que justifico su personalidad

el señor ***** , y establecer si anexaba a su apéndice el original o copia, por lo que al no cumplir con estos requisitos, el actuar del notario ***** , no resulta valido, funcionario que también fue llamado a juicio a través de su representante legal como es la Dirección de Asuntos Notariales, quien no compareció en defensa de sus intereses.- Lo anterior confirma la hipótesis de que los poderdantes señores ***** y ***** , nunca acudieron ante el notario publico *** con ejercicio en Matamoros Tamaulipas, para la ratificación de la firma y contenido del Poder que sirviera a ***** ***** , para que en su nombre vendiera los inmuebles lotes urbanos ***** de la manzana ***** sección cuarta del fraccionamiento Granjas Económicas del Norte S.A. en Reynosa, Tam. con superficie de 3500,00 metros cuadrados.- Por tanto, al demostrarse que los actores no otorgaron a favor del señor ***** , autorización legal para transferir el dominio de sus bienes, se concluye que la compraventa realizada por éste a favor de ***** ***** mediante escritura ****, inscrita en el registro



publico de la propiedad bajo los datos Sección I, No. ***** Legajo *** del 26 de mayo de 1992, resulta afectada de nulidad absoluta pues carece de un elemento esencial de validez consistente en el consentimiento de los contratantes, ante esta causa de nulidad, derivada de la celebración de la compraventa mediante la falsificación o uso de un documento falso por parte de ***** , quien se ostento como representante de los dueños, pues exhibió un documento de Mandato falso, trae como consecuencia además que los traspasos de propiedad realizados por la compradora ***** , ahora vendedora a favor de ***** , también resulten afectados de nulidad, pues no puede convalidarse un acto que derive de la inobservancia de la ley, ya que aquella falsificación pugna con el interés publico de la observancia de la ley, y que esa inobservancia no puede ir en detrimento de los derechos de propiedad de los actores.

En consecuencia se declara **PROCEDENTE** el presente Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Poder General Limitado para Actos de Administración y de

Dominio; así como los contratos de compraventa y Escritura, promovido por ***** Y ***** en contra de ***** , LIC. ***** , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO ***, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.- ***** , QUIEN FUERA TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA ***, LIC. ***** , ***** CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.- ***** .- ***** , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y los demandados no comparecieron a los autos no obstante estar debidamente emplazados a juicio.- Se declara Nulo de Pleno Derecho el Poder General Limitado para Actos de Administración y de Dominio que se dice otorgado por los actores a favor de ***** , en consecuencia se declara la NULIDAD ABSOLUTA del Contrato de Compraventa que con base en un Poder inexistente celebrara ***** , como vendedor a favor de ***** , contenido en el instrumento Público 7, 088, Volumen Centésimo Sexagésimo Noveno, ante el Notario Público *** licenciado



***** , el diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y dos, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Sección I, No. ***** Legajo *** del 26 de mayo de 1992; en relación con los lotes de terreno urbano marcados con los números 15 y 16, 32 y 33 de la Manzana ***** Sección cuarta del Fraccionamiento "Granjas Económicas del Norte, S. a., en Reynosa, Tamaulipas, compuesto de 3, 500.00 metros cuadrados.- Como consecuencia de esa nulidad se declara nula la diversa escritura de compraventa celebrada en el Volumen doscientos tres, Acta ***** , del doce de agosto de dos mil cinco, ante el Notario Público licenciado ***** , que contiene el contrato de compraventa celebrado por ***** ***** ***** representada por ***** , a favor de *****.- Una vez que la presente sentencia adquiera el carácter de ejecutoriada se ordena a la Dirección General de Notarías en el estado para que en representación legal de los Notarios Públicos demandados realice las anotaciones de cancelación de los citados instrumentos, haciendo las

anotaciones correspondientes en el Protocolo que bajo su resguardo se encuentra.- En su momento procesal oportuno, y como consecuencia de la nulidad de las escrituras de compraventa, gírese atento oficio a la Dirección del INSTITUTOREGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, con residencia en ésta ciudad, para que proceda a la cancelación de la inscripción de las anotaciones registrales de los inmuebles descritos y que existen a favor de ***** , inscrita en la SECCION ***** NUMERO 22948, LEGAJO 2-459 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2007, por virtud de la Nulidad del Contrato de Compraventa celebrado entre ***** ***** ***** Y ***** ***** *****.- PARA RESTITUIR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD A FAVOR DE ***** ***** ***** Y ***** ***** ***** .

Como consecuencia de la Nulidad decretada por esta autoridad, se ordena restituir el uso y disfrute del bien inmueble afecto al presente expediente a la parte accionante.- Por último, no ha lugar a la condena en gastos y costas por lo que cada parte erogara las que hubiere causado, conforme a lo que dispone el artículo



131 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1330, 1331 fracción I, 1537, 1632 y 1641 fracción I del Código Civil; Así como los dispositivos 112, 113, 115,118, del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:-

PRIMERO.- Se declara PROCEDENTE el presente Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Poder para actos de dominio, y de Compraventa, promovido por ***** Y ***** en contra de ***** , ***** , LIC. ***** , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO ***, CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.- ***** , QUIEN FUERA TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA ***, LIC. ***** , ***** CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD.- ***** - ***** -

Toda vez que la actora acredito los elementos de su acción y la parte reo no compareció a juicio.

SEGUNDO.- Se declara Nulo de Pleno Derecho el Poder General Limitado para Actos de Administración y de Dominio que se dice otorgado por los actores a favor de ***** , en consecuencia se declara la NULIDAD ABSOLUTA del Contrato de Compraventa que celebrara ***** , como vendedor a favor de ***** , contenido en el instrumento Público 7, 088, Volumen Centésimo Sexagésimo Noveno, ante el Notario Público *** licenciado ***** , el diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y dos, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Sección I, No. ***** Legajo *** del 26 de mayo de 1992; en relación con los lotes de terreno urbano marcados con los números 15 y 16, 32 y 33 de la Manzana ***** Sección cuarta del Fraccionamiento "Granjas Económicas del Norte, S. A., en Reynosa, Tamaulipas, compuesto de 3, 500.00 metros cuadrados.-

TERCERO.- Como consecuencia de esa nulidad se declara nula la diversa escritura de compraventa celebrada en el Volumen doscientos tres, Acta ***** , del doce de agosto de dos mil cinco, ante el Notario Público licenciado ***** , que



contiene el contrato de compraventa celebrado por
***** ***** ***** representada por

*****.- Inscrita en la SECCION
***** NUMERO 22948, LEGAJO 2-459 DEL 19 DE
OCTUBRE DE 2007.

CUARTO.- Una vez que la presente sentencia adquiera el carácter de ejecutoriada se ordena a la Dirección General de Notarías en el Estado para que en representación legal de los Notarios Públicos demandados realice las anotaciones de cancelación de los citados instrumentos, haciendo las anotaciones correspondientes en el Protocolo que bajo su resguardo se encuentra.- En su momento procesal oportuno, y como consecuencia de la nulidad de las escrituras de compraventa, gírese atento oficio a la Dirección del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, con residencia en ésta ciudad, para que proceda a la cancelación de la inscripción de las anotaciones registrales que corresponden a las escrituras de propiedad declaradas inexistentes, quedando por tal motivo, los derechos de propiedad de

las fincas, en el estado en que se encontraban antes de su celebración, esto es favor del ***** ***** ***** Y ***** ***** ***** .

QUINTO.- Se ordena restituir el uso y disfrute del bien inmueble afecto al presente expediente a la parte accionante.-

SEXTO.- No ha lugar a la condena en gastos y costas, por lo que cada parte erogara las que hubiere causado.

Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma la Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la asistencia de la Secretaria de Acuerdos de este Juzgado quien autoriza y da fe.-Doy Fe.-

LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTES MONTAÑO
JUEZA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

33

LIC.MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA.
SECRETARIA DE ACUERDOS.

Enseguida se hizo la publicación de ley.- Conste.-

*El Licenciado(a) MARÍA DEL ROSARIO JUDITH
CORTES MONTAÑO, Secretario Proyectista, adscrito
al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO
DISTRITO, hago constar y certifico que este*

L'MCM / L'LJZ / MCM

documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 1 DE JUNIO DE 2021) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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 Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.