



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO OCHO (08) DEL AÑO  
DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

En la Ciudad de Xicoténcatl, Tamaulipas, a los  
ocho (08) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

VISTOS para resolver en definitiva los autos  
del expediente número 00023/2021, relativo al JUICIO  
ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE CONTRATO DE  
COMPRA-VENTA, promovido por el C. ERNESTO HERNÁNDEZ  
RUIZ, en contra del INSTITUTO REGISTRAL y CATASTRAL  
OFICINA DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, C. LICENCIADO  
JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO  
NÚMERO 75, CON EJERCICIO PROFESIONAL EN CIUDAD  
MANTE, TAMAULIPAS, y LA C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ y;

#### RESULTANDUS.

PRIMERO.- Mediante escrito presentado en  
fecha diecinueve (19) de octubre del año dos mil veintiuno  
(2021), compareció el C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUIZ,  
promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE  
CONTRATO DE COMPRA-VENTA, en contra del INSTITUTO  
REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA DE CIUDAD MANTE,  
TAMAULIPAS, Y EL C. LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR  
RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, CON EJERCICIO  
PROFESIONAL EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, Y LA C.  
TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, de quienes reclamó las siguientes  
prestaciones: "... a).- *AL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75  
LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ,*

con ejercicio y residencia en Ciudad Mante, Tamaulipas, le reclamo la ACCIÓN DE NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE UNA PROPIEDAD DEL EXTINTO TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC), de su escritura pública número 4631 de fecha 12 de junio de 2018, del volumen 143, de su protocolo, que celebró en su calidad de SOLTERO POR VIUDEZ, como vendedor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC) y como comprador TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, de la propiedad registrada en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas;

---- b).- En consecuencia de lo anterior al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, dependiente del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, le reclamo la cancelación de la inscripción 2, finca número 5144, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, de fecha 19 de junio de 2018, dentro de sus archivos derivada DEL CONTRATO DE COMPRA- VENTA DE UNA PROPIEDAD DEL EXTINTO TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (sic), realizada por LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, con ejercicio y residencia en CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, que celebraron en su calidad de SOLTERO POR VIUDEZ como vendedor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC) y como



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

comprador TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, de la propiedad registrada en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas; ---- c).- A TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, le reclamo la ACCIÓN DE NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE PROPIEDAD, DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4631 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2018, DEL VOLUMEN 143, DEL PROTOCOLO, QUE CELEBRARA EN LA notaría pública número 75, ante la fe del LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, con ejercicio en CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, respecto a la propiedad de mi padre hoy EXTINTO TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC), registrada en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, en la cual usted es la compradora y en su calidad de SOLTERO POR VIUDEZ como vendedor de la propiedad del señor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC), y su CANCELACIÓN de la inscripción 2 de la finca número 5144, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas de fecha 19 de junio de 2018, a su favor ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL, dependiente del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, derivada del CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE UNA PROPIEDAD DEL EXTINTO

*TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC), realizada por LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, CON EJERCICIO EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, que celebraron en su calidad de SOLTERO POR VIUDEZ como vendedor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIBEL (SIC) y en la que Usted es la compradora, respecto a la propiedad registrada en el registro público de la propiedad y de comercio, bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas; d).- El pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio ..."; Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso y concluyo con sus puntos petitorios.*

SEGUNDO.- Por auto de fecha veintidós (22) de octubre del año dos mil veintiuno (2021) visible a foja (40) del presente expediente, este H. Tribunal, dio entrada a la demanda de mérito, ordenando la formación y registro del expediente al que por orden le correspondió el número 23/2021, amen de que se ordenó emplazar y correr traslado a las partes demandadas, a quienes se le concedió el término de diez (10) días para que produjeran su contestación, si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer; En fecha uno (01) de diciembre del dos mil veintiuno (2021), se emplazó a la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, según se desprende de constancias visibles a fojas sesenta y dos (62) a la sesenta y siete (67) del expediente toral; asimismo se le emplazo y corrió traslado al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL, tal y como obra visible a foja ciento noventa y tres (193); y al C. LIC. JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, CON EJERCICIO PROFESIONAL EN CIUDAD MANTE, constancias localizadas a foja ciento novena y cuatro (194) y ciento noventa y seis (196), respectivamente del expediente total.

Mediante auto de fecha veinticuatro (24) de enero del año en curso (2022), se tuvo por presentados a la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ y EL C. LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRIGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, en su carácter de demandados, dando contestación en tiempo y forma a la acción entablada en su contra y opusieron las excepciones y defensas que al caso estimaron pertinentes, circunstancia que se puede constatar del análisis que se efectúe en las constancias que corren glosadas a foja que van de la sesenta y nueve (69) a la setenta y seis (76) y de la ochenta y tres (83) a la ochenta y seis (86) doscientos tres del expediente total; Mientras que por lo que respecta al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, al no haber dado contestación a la acción entablada en contra de dicha institución en el mismo auto, fue declarado rebelde.

TERCERO.- Por auto de fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022), se concedió a las partes una dilación por el término de (40) cuarenta días comunes a las partes, divididos en dos períodos de (20) veinte días cada uno, sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las que hubiesen sido admitidas, cabe precisar que ambas partes ofrecieron pruebas de su intención,

mismas que fueron desahogadas, con el resultado que aparece en autos y habiendo fenecido el término de ofrecimiento y desahogo de pruebas.- Por auto de fecha dieciséis (16) de junio del año en curso (2022) visible a foja trescientos veintiuno (321), se ordenó traer el expediente a la vista para dictar sentencia que en derecho corresponda, lo que ahora se realiza al tenor de los siguientes:

#### C O N S I D E R A N D U S :

PRIMERO:- COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente expediente, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100 y 101 de la Constitución Política para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas; 1, 2, 3 fracción II inciso b), 4º, 35 Fracción II, 41 y 47 Fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado; 15 del Código Civil para el Estado; 172, 173, 182, 184, fracciones I y II, 185, y 195 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

SEGUNDO:- ANÁLISIS DE LOS HECHOS. En el caso a estudio, compareció ante este Tribunal el C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUIZ, promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, en contra del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS; LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 75, A CARGO DEL LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, CON EJERCICIO PROFESIONAL EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS Y LA C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

quienes reclamó las prestaciones que han quedado descritas y señaladas en el resultando primero del presente fallo, basándose para ello en las siguientes relaciones de origen fáctico.- "... HECHOS. ---- 1.- Que con fecha 27 de junio del 2019, el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, dependiente del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, expidió en DENEGADO en cuanto a una solicitud de fecha 25 de junio del año en curso, respecto al certificado informativo de una propiedad a nombre de mi extinto padre TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), la cual se encuentra registrada bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, con el número de entrada 8453/2019, refiere en dicha denegación que después del estudio del documento presentado al registro el día 25 de junio del 2019, a las doce horas con 58 minutos que ha tomado número de entrada 8453/2019, se ha determinado que la prestación de este número de entrada debe ser denegado debido a las siguientes razones, me permito manifestarle que revisando el antecedente registral que proporciona el mismo no lo ampara propiedad alguna a su favor, por lo que es necesario proporcione los datos del registro del inmueble registrado a su nombre, para efecto de estar en posibilidades de expedir el certificado informativo que requiere. Esto con fundamento en el artículo 72 de la ley

del registro público de la propiedad del inmueble y de comercio, lo anterior con fundamento 51 fracción 3 y 53 de la ley del registro público de la propiedad del inmueble y de comercio vigente, anexo el certificado original con DEFECTO y el título de propiedad original a nombre de mi padre el hoy EXTINTO TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), NÚMERO 000000044285, el cual entre otras cosas refiere que es casado e identificado como lote 3, de la manzana 42, de la zona I del poblado N.C.P.A. EMILIANO ZAPATA, MUNICIPIO DE XICOTÉNCATL, TAMAULIPAS, registrado en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas ... 2.- A consecuencia del hecho anterior, acudí al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, previo al pago de derechos solicite el estado legal que guardaba la propiedad de mi extinto padre TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, registrada bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, entregándome esa dependencia gubernamental la entrada 14128/2019, en días posteriores con fecha 15 de octubre del 2019, el DIRECTOR LIC. MARCO ANTONIO JIMENEZ MARTINEZ, DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, expidió una copia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*CERTIFICADA donde hace CONSTAR que el presente documento es copia fiel y exacta del que obra en el archivo del registro público de la propiedad del inmueble y de comercio, consta en 4 fojas útiles y corresponde a la escritura pública número 4631 de fecha 12 de junio de 2018, del volumen 143, del protocolo, del LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRIGUEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO 75, con ejercicio en CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, inscrita bajo la inscripción 2 de fecha 19 de junio de 2018, finca número 5144 del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, anexo las copias certificadas originales expedida por EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUAD MANTE, TAMAULIPAS, de la escritura pública número 4631 de fecha 12 de junio de 2018, que realizo el NOTARIO PUBLICO NUMERO 75, LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRIGUEZ, con ejercicio en CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, en la cual ante el compareció en su calidad de SOLTERO POR VIUDEZ como vendedor de la propiedad nuestro padre hoy extinto TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC) y como compradora TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, a la cual se le vendió mediante contrato de compra-venta una propiedad inscrita en el registro público de la propiedad y de comercio bajo siguientes datos número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas ... 3.- En consecuencia del hecho*

anterior, le hago de su conocimiento C. JUEZ; que lo cierto es que mi padre hoy extinto TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), contrajo matrimonio BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, con mi señora madre también hoy extinta JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, en fecha 31 de mayo de 1987, ante la oficial primera del registro civil de Xicoténcatl, Tamaulipas, inscrita dentro del libro de matrimonios número I, acta número 140, foja número 19692, lo que acredito con la original acta de matrimonio. Se anexa como número siete. ---- 4.- Le manifiesto que mis padres ambos de nombres TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC) Y JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, ya fallecieron lo cual lo acredito con las actas de defunción de ambos el primero de los mencionados falleció el día 01 de marzo del 2019, lo cual lo acredito con el ACTA DE DEFUNCIÓN, expedida por el oficial primero del registro civil de Xicoténcatl, Tamaulipas, inscrita en el libro de defunciones número I, acta número 46, y la segunda falleció el día 26 de febrero del 2014, lo cual lo acredito con el ACTA DE DEFUNCIÓN, expedida por el oficial primero del registro civil de Xicoténcatl, Tamaulipas, inscrita en el libro de defunciones número 1, acta número 48, lo acredito con las originales las actas de defunción. Se anexan como número ocho y nueve. ---- 5.- Como lo manifesté con anterioridad tengo el carácter de Albacea, acudí hacer el trámite de avalúo por herencia en el Departamento de Catastro



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Municipal de esta localidad y al momento de dar la clave catastral y el nombre de mi extinto padre, me manifestó la Directora de Catastro que no correspondía al propietario, manifestándome que dicho predio aparece como propietaria la C. **\*\*\*\*\***, por lo que solicite una carta de antecedentes catastrales esa dirección, entregándome OFICIO N CYS/OF0144/2021, DE FECHA 19 DE JULIO DE 2021, A TRES FOJAS UTILES, EXPEDIDO POR LA DIRECTORA DE CATASTRO Y SISTEMAS ING. DALYLA PEREZ MORENO Y ENTRE LO CUAL SE MENCIONA LO SIGUIENTE: CERTIFICA: QUE EN LOS ARCHIVOS DE ESTA DEPENDENCIA, SE ENCUENTRA UN PREDIO URBANO CONTROLADO CON LA CLAVE CATASTRAL NUMERO 39-02-01-521003 A NOMBRE DEL C. **\*\*\*\*\***, UBICADO EN EL POBLADO N.C.P.A. EMILIANO ZAPATA DEL MUNICIPIO DE XICOTÉNCATL, MARCADA COMO MANZANA 42, LOTE 3, CON SUPERFICIE DE TERRENO 1,317.76 M2. DE UN VALOR CATASTRAL DE \$45,555.20, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: 23.29 M.L. CON CALLE 24 DE FEBRERO; AL SUR: 41.03 M.L. CON RIO GUAYALEJO; AL ESTE: 35.95 M.L. CON CALLE MANUEL AVILA CAMACHO; AL OESTE: 14.25 M.L. CON SOLAR 4 Y 4651 M.L. EN LINEA QUEBRADA CON SOLAR 2. QUE SE ADQUIRIO POR TITULO DE COMPRA VENTA MEDIANTE ESCRITURA N° 4,631 VOLUMEN 143, DEL DIA 12 DE JUNIO DE 2018, ANTE LA

FE DEL **\*\*\*\*\***, NOTARIO PÚBLICO N° 75, Y SE  
ENCUENTRA PAGADO AL CORRIENTE EN SU IMPUESTO  
PREDIAL SEGUN RELACION QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
DE CATASTRO MUNICIPAL Y SISTEMAS ... 6.- NO  
OMITO SEÑALARLE A ESTE ORGANO JURISDICCIONAL,  
QUE DE TODO LO ANTERIORMENTE MANIFESTDO, QUE  
EL AUTOR DE LA SUCESIÓN MI EXTINTO PADRE TENIA  
85 AÑOS, EL DIA EN QUE FIRMO EL CONTRATO DE  
COMPRA VENTA DEL BIEN INMUEBLE YA MUCHAS  
VECES MENCIONADO, SIN QUE EL DE LA VOZ, HAIGA  
(SIC) TENIDO CONOCIMIENTO DE DICHO ACTO  
PORQUE MI EXTINTO PADRE ESTABA AL CUIDADO DE  
LA AHORA DEMANDADA DESDE HACE  
APROXIMADAMENTE 20 AÑOS, DICHA DEMANDADA ES  
MI HERMANA LEGITIMA DESDE ESTE MOMENTO LE  
SOLICITO A ESTA AUTORIDAD QUE VERIFIQUE EL  
ACTA DE NACIMIENTO DE LA DEMANDADA A EFECTO  
DE CORROBORAR EL DICHO DEL SUSCRITO, TODOS  
ESOS AÑOS ELLA ESTABA AL CUIDADO DE NUESTRO  
EXTINTO PADRE POR INTERES PORQUE SE  
BENEFICIABA DE SU PENSION EN DINERO DEL SEGURO  
SOCIAL Y LOS DIVERSOS PROGRAMAS SOCIALES QUE  
LE DABA EL GOBIERNO FEDERAL Y EL DEL ESTADO, LO  
CUAL ELLA SIEMPRE DECIA SE HIBA (SIC) HACER  
CARGO DE NUESTRO PADRE, PORQUE ELLA ERA MUJER  
Y LOS DEMAS ERAMOS HOMBRES, PERO SIEMPRE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

MOSTRABA LA AMBICION AL DINERO Y A LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES QUE ERAN PARTE DEL ACERVO HEREDITARIO, LO CUAL LO SEÑALE CON ANTERIORIDAD POR EL CONTRATO QUE REALIZÓ NO LO HIZO COMO HIJA LEGITIMA LO REALIZÓ COMO UNA PERSONA NO PARTE DE LA FAMILIA LO CUAL INSISTO ES HIJA LEGITIMA DEL VENDEDOR DE ESE TIEMPO Y HERMANA LEGITIMA DEL SUSCRITO COMPARECIENTE, QUIERO DEJAR MUY EN CLARO QUE LO DEMOSTRARE QUE MI PADRE EN ESOS ULTIMOS AÑOS DE SU VIDA YA ERA INCAPAZ POR SU INVALIDEZ, LO QUE SE DEMOSTRARA EN SU MOMENTO, se anexa el acta de nacimiento de \*\*\*\*\* ... PARA QUE SEA EXAMINADA POR ESTA AUTORIDAD EN LA QUE SE APRECIA EN EL APARTADO DE PADRES LOS NOMBRES DE LOS AUTORES DE LA SUCESION AUN MAS EL DIA EN QUE SE FIRMO LA COMPRAVENTA MI SEÑOR PADRE TENIA ALREDEDOR DE 10 AÑOS ACLARANDO NO PRECISANDO FECHAS, QUE YA NO SE PODIA VALER POR SI SOLO, POR LA INCAPACIDAD QUE PRESENTABA Y QUE EL DIA DE LA SUPUESTA FIRMA SE ENCONTRABA MAL FISICAMENTE Y EMOCIONALMENTE, DADO QUE COMENZO A PRESENTAR PERIODOS DE INTERDICCION MEDICA, COMÚNMENTE LLAMADA DEMENCIA SENIL, ADEMAS DE UN CUADRO DEPRESIVO PRESCRIBIENDOLE

TRATAMIENTO A PARTIR DE LOS AÑOS QUE MENCIONO ANTERIORMENTE ESO LO DIGO PORQUE YO LO VEÍA E IBA A VISITARLO PUES ELLOS VIVIAN AMBOS AL LADO DE MI CASA Y ESTO SE PUEDE CORROBORAR CON EL EXPEDIENTE CLINICO EL CUAL ERA VALORADO PERIODICAMENTE EN LA CLINICA DEL IMSS EN ESTA LOCALIDAD; SIGO MANIFESTANDO QUE LA HOY DEMANDADA TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, NO CUIDABA A MI EXTINTO PADRE TAN ES ASI QUE ELLA ERA LA QUE DISPONIA DE LAS PENSIONES A LAS QUE TENÍA DERECHO TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), DEJÁNDOLO EN COMPLETO ESTADO DE ABANDONO, SOLAMENTE EL DÍA QUE DEBIAN ACUDIR ALGUNA DEPENDENCIA POR LO DE LA SUPERVIVENCIA ERA CUANDO LO LIMPIABA; EL DÍA 12 DE JUNIO DE 2018, EL SUSCRITO FUI A VERLO Y ME COMENTÓ QUE MI HERMANA TERESA LO HIZO FIRMAR UNOS PAPELES PARA QUE LE PRESTARAN DINERO PARA SUS MEDICAMENTOS MOTIVO POR EL SUSCRITO CONSIDERO QUE LA SUPUESTA FIRMA DE COMPRAVENTA EN COMPLICIDAD CON EL NOTARIO YA MUCHAS VECES MENCIONADO FUE PUESTA DE MANERA ILEGAL Y CONTRARIA A DERECHO, EN UNA FORMA TOTALMENTE VENTAJOSA, PUES JAMÁS FUE FIRMADO DE MANERA VOLUNTARIA Y CONSCIENTE POR TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL Y EL CONTENIDO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

DEL MISMO ES IDEOLÓGICAMENTE FALSO, YA QUE MI EXTINTO PADRE NO SE PODÍA VALER POR EL MISMO Y NUNCA SE ENCONTRABA EN LAS TRES ESFERAS DE ESPACIO, LUGAR Y TIEMPO, CIRCUNSTANCIA QUE SOSTIENE QUE EVIDENTEMENTE SE HIZO BAJO UN ESTADO DE INTERDICCIÓN DE TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), EXISTIENDO EVIDENCIA MÉDICA Y CIENTÍFICA DE QUE ESTABA BAJO UN CUADRO YA DE DEMENCIA SENIL CAUSADO POR SU PADECIMIENTO DE INVALIDEZ TOTAL ... me veo en la inmensa necesidad de ocurrir ... ante USTED, a promover JUICIO ORDINARIO CIVIL de ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE UNA PROPIEDAD A NOMBRE DE MI EXTINTO PADRE TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC) EL CUAL APARECE EN DICHO TITULO DE PROPIEDAD COMO CASADO, de la escritura pública número 4631 de fecha 12 de junio de 2018, del volumen 143 y su inscripción 2 finca número 5144 del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, de fecha 19 de junio de 2018 en contra de los CC. DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRIGUEZ Y \*\*\*\*\*, por ser compareciente hijo legítimo de mis padres hoy extintos TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC) Y JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ y a la vez, con la personalidad ya

*debidamente acreditada tengo derecho a la sucesión intesta materia de la propiedad, la cual estuvo registrada bajo el número 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero de 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, en el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE TAMAULIPAS ..."* Fundo en derecho su demanda, ofreció las pruebas a las que se refirió y concluyo con sus puntos petitorios.

Por su parte la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ y C. LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, CON EJERCICIO PROFESIONAL EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, oportunamente comparecieron a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, acto procesal que realizaron en los siguientes términos:

a).- La C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ esencialmente manifestó: *"... 1.- En primer lugar, resulta improcedente y así debe declararse la prestación reclamada en el inciso "C" del escrito de demanda por lo que respecta a la Acción de Nulidad del Contrato de Compra-Venta de propiedad de la escritura pública número 4631 de fecha 12 de Junio de 2018, del volumen 143, que la suscrita celebre ante la NOTARÍA PÚBLICA NUMERO 75, a cargo del LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, con ejercicio en Ciudad Mante, Tamaulipas; lo anterior tomando en consideración que el documento impugnado por el*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

accionante, cumple con todos los requisitos de legalidad y validez que rige a los contratos de compraventa; en segundo lugar, también resulta improcedente la acción de nulidad que se ejercita en mi contra por parte del SR. **\*\*\*\*\***, tomando en suma consideración que aunado a lo anterior la parte vendedora el SR. TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL, quien era soltero por viudez al momento de la celebración del acto jurídico impugnado, gozaba del pleno dominio de sus facultades mentales, pues así se desprende de la inserción efectuada en la escritura que hoy es objeto de este juicio y en donde se hizo constar por medio de un profesional en materia clínica, que el vendedor se encontraba apto mentalmente para celebrar cualquier trámite legal; y en tercer lugar, también resulta improcedente la nulidad que se me demanda por la circunstancia de que el bien inmueble objeto de la compraventa era en un 100% propiedad del vendedor por la circunstancia de que el bien objeto de la compraventa es un bien inmueble de carácter ejidal, que se encontraba debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y de comercio, bajo el numero 54207, legajo 1085, sección I, de fecha 24 de febrero del año 1998, del municipio de Xicoténcatl, Tamaulipas, por lo que siendo la prestación principal incoada en mi contra marcada con el inciso (C) improcedente, por consecuencia también resultan improcedente las demás prestaciones que se reclaman especialmente la demandada con el inciso (b) que se reclama

al INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, prestación que aún cuando indebidamente no se demandó directamente por el actor a la suscrita, igualmente me afecta porque atenta contra mis derechos registrales, pues la escritura pública cuya cancelación se solicita por el accionante. se encuentra debidamente registrada a mi nombre, por consecuencia se acusa la obscuridad de la demanda por la omisión cometida en mi perjuicio. ---- Indudablemente que en el caso en la especie, resultan improcedentes todas y cada una de las prestaciones que pretende el sujeto activo de la relación jurídica procesal, por la circunstancia de que los elementos indispensables que conforman la acción intentada no son suficientes para determinar la procedencia de su acción, debiendo considerar literalmente que se niega que el actor tenga el derecho de demandar de la suscrita, la acción de nulidad que pretende por los motivos expresados con anterioridad. ---- b).- En relación a la prestación accesoria señalada con el Inciso "d" de la demanda, la que se hace consistir en el pago de los gastos y costas del presente juicio, igualmente resulta improcedente, tomando en suma consideración que al ser improcedente la prestación principal. la prestación accesoria debe seguir la misma suerte, además de que la suscrita no he dado motivo para que se me demande. ---- CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE HECHOS. ---- 1.- En cuanto al hecho numero (1) de la demanda que se contesta, ni lo afirmo ni lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*niego por no ser hecho propio, toda vez que el demandante manifiesta lo que a su derecho corresponde, con respecto a la documental a la que hacen referencia. ---- 2.- En cuanto al hecho numero (2) de la demanda que se contesta, por cuanto hace a la primera parte del hecho correlativo, ni lo afirmo ni lo niego por no resultar hechos propios en contra de la suscrita pues solo atañen al accionante, por cuanto hace a la segunda parte del hecho que se contesta, es cierto lo que en el se contiene, pues efectivamente la suscrita adquirí la propiedad que menciona el accionante mediante contrato de compraventa, la cual reitero, reúne todos los requisitos de validez y legalidad de los contratos de compraventa. ---- 3.- En cuanto al hecho numero (3) de la demanda que se contesta, es cierto lo que en el se contiene, pues el acta de matrimonio que exhibe el accionante no deja lugar a dudas sobre este hecho; sin embargo y atendiendo a los antecedentes de esta demanda, es necesario señalar que mi madre falleció el día 09 de febrero del 2014; y si bien es cierto el señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, también lo es, que el bien inmueble que hoy es objeto de este juicio no formaba parte de la sociedad conyugal aludida por el actor, por tratarse de una solar urbano identificado con Título de Propiedad. ---- 4.- En cuanto al hecho número (4) de la demanda que se contesta es cierto parcialmente, cierto en cuanto al fallecimiento de los CC. TIBURCIO*

HERNANDEZ ESQUIVEL y JOSEFINA RUIZ  
HERNANDEZ; sin embargo es falso en cuanto a la fecha de  
la muerte de nuestra madre JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ  
pues tal y como se advierte del acta de su defunción y que  
exhibe el propio actor, esta falleció en fecha 09 de febrero  
de 2014 y no en la fecha que menciona el actor en este  
hecho. ---- 5.- En cuanto al hecho número (5) de la demanda  
que se contesta, por cuanto hace a la primera parte del  
mismo ni lo afirmo, ni lo niego por no ser hechos propios de la  
suscrita pues solo atañen al que los vierte; por cuanto hace a  
la segunda parte del mismo, es cierto que el bien inmueble  
que menciona y describe en este hecho (5) actualmente se  
encuentra registrado en la dirección de Catastro de esta  
Ciudad a nombre de la suscrita, con motivo de la  
compraventa del bien inmueble que hoy es objeto de este  
juicio. ---- 6.- En cuanto al hecho número (6) de la demanda  
que se contesta, es cierto parcialmente solo y  
exclusivamente en cuanto a la primera parte; es decir, es  
cierto que la suscrita cuida de mi madre y el señor  
TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL durante mas de 20  
años por el simple hecho de haber estado casado con mi  
madre la señora JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ, a la cual  
también cuida hasta antes de su muerte; pero es falso que el  
señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL tenía 85 años al  
momento de la compraventa, pues lo cierto es que tenía 84  
años, como también es cierto que el actor y la suscrita



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

efectivamente somos hermanos por parte de madre la señora JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ; sin embargo no omito mencionar que mis apellidos solo son los de mi madre la señora JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ tal y como puede advertirse en el acta de mi nacimiento que exhibe el actor de este juicio y que desde este momento hago mía en cuanto me favorezca. Por cuanto hace a los demás hechos que expresa el actor en este punto 6 de la demanda, es falso y por tanto lo niego; resultando por demás tendencioso que el SR \*\*\*\*\* afirme hasta ahora que somos hermanos legítimos, cuando ciertamente no me mencionó en la denuncia de la sucesión Intestamentaria a bienes de los señores TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL Y JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ, como heredera presunta a bienes de nuestra madre, pues bajo protesta de decir verdad, nunca fui notificada de la radicación de esa sucesión y como consecuencia de ello nunca comparecí a defender los derechos que al efecto me correspondían como hija de la señora JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ, y como prueba de ello, solo basta analizar el contenido de la sentencia de primera sección de fecha 04 de febrero de 2021, que exhibe el señor \*\*\*\*\* , como documento fundatorio de esta acción de nulidad, en donde se advierte con meridiana claridad, que este compareció a denunciar la sucesión a bienes de sus padres los CC. TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL y JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ, se advierte

que solo exhibió los documentos relativos a las defunciones de los autores de la sucesión, al acta de matrimonio, el acta relativa a su nacimiento para acreditar su entroncamiento y un documento relativo a la propiedad de un bien pero solo eso; también se advierte que fueron notificados de la radicación de la sucesión y por ende comparecieron los CC. HECTOR GIL, MARGARITA, TITO, ENRIQUE, JUAN EVERARDO, JAIME ALFREDO, GRISELDA Y VICTOR todos de apellidos HERNANDEZ RUIZ, presuntos herederos que al no acreditar su entroncamiento no fueron declarados como herederos de los autores de la sucesión, solo el denunciante señor \*\*\*\*\*; sin embargo es pertinente señalar que en esa sentencia de primera sección, no se menciona a la suscrita ni aun indiciariamente como presunta heredera de la sucesión a bienes de JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ o que se me haya considerado como tal o en su defecto que se me notificó de la radicación de ese juicio sucesorio; y ello es así porque el denunciante hoy actor de este juicio SR. \*\*\*\*\* nunca me mencionó como su hermana por parte de madre, reservándome desde luego el ejercicio de la acción que al efecto me corresponda en la sucesión a bienes de la señora JOSEFINA RUIZ HERNANDEZ, al no haber sido mencionada o notificada de la radicación de esa sucesión, lo que desde luego era un requisito de la demanda o denuncia sucesoria, so pena de tenerse por NO presentada; por tanto resulta absurdo que ahora dicha persona, me ataque en este



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

hecho que se contesta diciendo entre otras mentiras que la suscrita SIEMPRE MOSTRABA AMBICION AL DINERO y A LOS MUEBLES E INMUEBLES QUE ERAN PARTE DEL ACERVO HEREDITARIO" O "PORQUE SE BENEFICIABA DE SU PENSION EN DINERO DEL SEGURO SOCIAL Y A LOS DIVERSOS PROGRAMAS SOCIALES QUE LE DABA EL GOBIERNO FEDERAL" y todos los demás hechos subsecuentes que se mencionan en este punto; reitero, todo esto es falso y por tanto lo niego; porque la escritura de compraventa que hoy es objeto de juicio, cumple con todos los requisitos de validez que rige a los contratos, aunado a que el vendedor señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL exhibió de su propia iniciativa y por tanto fue certificado de su aptitud mental para celebrar contratos, no solo por un doctor, sino por (2), y así lo CERTIFICÓ el notario que protocolizó el acto, haciendo constar en la escritura que el SR. TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL, para acreditar su buena salud, exhibió certificado medico expedido por el DR. MIGUEL ANGEL MERINOS PEREZ, con cédula profesional No. 731910 en donde el medico hizo constar que ha sido médico familiar del SR. TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL de 84 años de edad, que se encontraba en tratamiento médico y estable, pero lo más importante, que su condición y estado de salud era buena sin complicaciones agregadas, que estaba consciente, orientado y apto mentalmente para realizar trámites de contratos, ventas,

herencias y de cualquier otra índole, ya que su estado de salud mental era bueno, y que extendía el certificado a petición del propio señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL:- Igualmente también consta en la escritura de compraventa objeto de este juicio, que se expidió un certificado médico por el DR. JUAN CARLOS SILLER FOUNES con cédula profesional No. 653952 en fecha 09 de junio de 2018, en donde certificó que el SR. TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIVEL de 84 años de edad, al momento de ser examinado éste se encontraba sentado por incapacidad para la deambulaci3n, pero que se encontraba consciente, tranquilo, bien orientado en sus (3) esferas (tiempo, lugar y espacio) coherente en sus respuestas a las preguntas realizadas, por lo que se le consider3 apto mentalmente para realizar cualquier trámite legal, ya que su estado de salud era bueno.- Haciendo notar que por cuanto hace al bien inmueble que hoy es objeto de este juicio de nulidad, el mismo por ser una propiedad ejidal, conforme a los artículos 68 y 69 de la ley Agraria no formaba parte de la Sociedad Conyugal ..." Fund3 su contestaci3n en los siguientes hechos y consideraciones de derecho que estim3 aplicables y opuso las excepciones que al caso considero prudentes y concluy3 con sus puntos petitorios.

Por su parte el C. Licenciado JUAN MANUEL SALDIVAR RODRIGUEZ, Notario P3blico N3mero 75, con ejercicio en Ciudad Mante, Tamaulipas, en su contestaci3n



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

manifestó lo siguiente: "... a).- En cuanto a la prestación que reclama el señor \*\*\*\*\* en el inciso correlativo de su escrito de fecha 19 de Octubre de este año, me permito manifestar que, en esta Notaría Pública Número 75 con ejercicio en esta Ciudad, efectivamente se llevó a cabo la Escritura Pública Número 4631 de fecha 12 de junio de 2018 la que quedó asentada en el Volumen 143, en donde participó el señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL en su carácter de vendedor y la señora \*\*\*\*\* en su carácter de compradora; estando el señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL en buenas condiciones de salud, respondiendo bien a las preguntas que se le realizaban y así manifestó su voluntad de vender e, incluso para acreditar su estado de salud mental y de tomar decisiones, se exhibieron dos certificados médicos, los cuales obran en el apéndice de la escritura, es por lo que se considera de improcedente la nulidad de escritura que pretenden el demandante.- En cuanto a las demás prestaciones no se contestan por no ser hechos propios los señalados por el actor, y además en cuanto al pago de gastos y costas estas no proceden porque jamás se actuó con mala fe o temeridad. ----  
CONTESTACION AL CAPITULO DE HECHOS: ---- 1.- En lo que respecta al punto numero uno del Capitulo de Hechos del escrito inicial de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio; ---- 2.- En lo que señala el actor en el punto número dos del capitulo de hechos del escrito inicial de

*demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio;*

*---- 3.- En relación a lo que indica el demandante en el punto número tres del Capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio;*

*---- 4.- En lo que respecta al punto número cuatro del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio;*

*---- 5.- En lo que relaciona en el punto número cinco del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio;*

*---- 6.- En lo que respecta al punto número seis del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, ni se niega ni se afirma por no ser hecho propio; a excepción de señalarle a su Señoría que cuando el extinto TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC), acudió a la Notaría que esta a mi cargo, estaba en perfectas condiciones mentales de salud, y se le hicieron diversas preguntas a las que respondió correctamente, sin embargo, aun así, se solicitó dos certificados médicos que avalaran su condición, por lo que se afirma que el señor TIBURCIO HERNANDEZ ESQUIBEL (SIC) si firma con pleno conocimiento de lo que estaba narrando. Opongo como excepción la falta de acción en el actor para demandar al suscrito las pretensiones que pretende (SIC) hacer valer en su escrito inicial de demanda por las razones señaladas ...” Fundó su contestación en los siguientes hechos y consideraciones de derecho que estimó*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

aplicables y opuso las excepciones que al caso considero prudentes y concluyó con sus puntos petitorios.

TERCERO.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS. El artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación a los requisitos de fondo y formales de toda sentencia, expresa lo siguiente:

*"...Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho.- Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes ..."*

En correlación con el diverso 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, respecto a la insoslayable carga probatoria que deben desahogar las partes, señala lo siguiente:

*"... El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos ..."*

Bajo dicho marco legal, tenemos que el C. JOSÉ GUADALUPE CRUZ DE LA CERDA, en su calidad de parte actora, ofreció como medios de prueba de su intención las siguientes: ---- 1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada de la resolución de primera sección de fecha cuatro (04) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), dictada dentro del expediente judicial número 00052/2020 relativo al JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES DE QUIENES EN VIDA LLEVARAN RESPECTIVAMENTE LOS NOMBRE DE TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL Y JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, denunciado por el C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUÍZ; ---- 2.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en Título de Propiedad número 000000044285, cuya inscripción obra en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 28TM00000913, a nombre de quien en vida llevara el nombre de TIBRUCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL; ---- 3).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en contrato de compra venta celebrado en fecha doce (12) de junio del año dos mil dieciocho (2018), entre los CC. TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL y TERESA RUÍZ HERNÁNDEZ, ante la fe del Notario Público Número 75, C. Licenciado JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, inscrita en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

acta número cuatro mil seiscientos treinta y uno (4,631), volumen ciento cuarenta y tres (143); ---- 4).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en acta de matrimonio celebrado entre los CC. TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL y JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, inscrita en el libro número 1, acta número 140, foja número 19692, con fecha de registro treinta y uno (31) de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987); ---- 5).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en acta de defunción expedida en virtud del deceso de TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, inscrita en el libro 1, acta número 46, con fecha de registro cinco (05) de marzo del año dos mil diecinueve (2019); ---- 6).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en acta de defunción expedida en virtud del deceso de JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, inscrita en el libro 1, acta número 48, con fecha de registro veintiséis (29) de febrero del año dos mil catorce (2014); Documentales expedidas por el Oficial del Registro Civil de esta Ciudad; ---- 7).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en acta de nacimiento que corresponde a la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, inscrita en libro número 11, acta número 2019, con fecha de registro diecisiete (17) de noviembre del año mil novecientos sesenta y dos (1962); ---- 8).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en acta de nacimiento que corresponde al C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUIZ, inscrita en libro número 13, acta número 2571, con fecha de registro diecinueve (19) de noviembre del año mil novecientos sesenta y tres (1963); documentales que fueran expedidas por la Coordinación General del Registro Civil del Estado de Tamaulipas; ---- 9).- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el oficio número IRCT/MANTE/122/2021, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), expedido por el C. Licenciado

MARCO ANTONIO JIMÉNEZ MARTÍNEZ, Director del Instituto Registra y Catastral de Ciudad Mante, Tamaulipas; ---- 10.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en oficio número CYS/OF01444/2021 de fecha diecinueve (19) de julio del año dos mil veintiuno (2021), expedido por la C. DALYLA PÉREZ MORENO, Directora de Catastro y Sistemas, del Ayuntamiento de esta localidad, administración 2018-2021; ---- 11).- INFORME DE AUTORIDAD.- Consistente en informe rendido por el Doctor IVAN MAGDALENO VALDERRAMA, director de la Unidad Médica Familiar número cinco (05) del Instituto Mexicano del Seguro Social, visible a foja trescientos ocho (308); ---- 12.- CONFESIONAL.- Que estuvo a cargo del C. Licenciado JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, Notario Público número 75, misma que fue ofertada por la parte actora, y que fue desahogada en los términos precisados en el acta correspondiente según consta a fojas que van de la doscientos noventa y tres (293) a la doscientos noventa y ocho (298); ---- 13).- DECLARACIÓN DE PARTE.- Que estuvo a cargo del C. Licenciado JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, Notario Público número 75, misma que fue ofertada por la parte actora, y que fue desahogada en los términos precisados en el acta correspondiente según consta a fojas doscientos noventa y nueve (299) y trescientos (300); ---- 14).- TESTIMONIAL.- Que estuvo a cargo de los CC. HECTOR GIL y JAIME de apellidos HERNÁNDEZ RUÍZ, misma que fue ofertada por la parte actora, y fue desahogada en los términos precisados en las actas correspondientes según consta a fojas que van de la doscientos setenta y siete (277) a la doscientos ochenta y siete (287); ---- 15).- CONFESIONAL.- Ahora bien en cuanto hace a la confesional y declaración de parte ofrecida por la parte actora, a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

cargo de la demandada misma que fue programada para su desahogo en fecha veinte (20) de abril del año en curso (2022), esta no fue desahogada dado que dicha absolverte no asistió al desahogo de las mismas según constancia que obra a fojas dos setenta y cuatro (274) y dos setenta y cinco (275).

Ahora bien, tomando en consideración lo previsto en el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles, específicamente en el párrafo segundo que establece que al dictarse sentencia previamente se estudiarán las excepciones opuestas, y si alguna de estas se declara procedente, el Juez se abstendrá al estudio del fondo del asunto.

En el presente caso tenemos que la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, en su carácter de demandada, opuso la excepción fundada en el numeral 1610 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, misma que esta Autoridad, declara procedente, en razón a lo siguiente:

Efectivamente como lo afirma la parte demandada, ésta carece de legitimación pasiva dentro de la presente controversia, en virtud de que no se ubica en ninguno de los supuestos establecidos en el citado numeral, toda vez que esta en su carácter de compradora del bien inmueble materia del presente litigio, no tiene el carácter de tutor, mandataria, representante, interventor etc., del vendedor, que en el particular resulta ser el hoy extinto TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, y si bien, según lo refiere la parte actora, este es el padre de la demandada, tal parentesco por consanguinidad o relación filial entre uno y otro, no se acreditó

en autos con el documento idóneo, conforme lo exigen los artículos 31 y 32, en relación con los diversos 268 y 269 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas.

Así mismo, este Juzgador declara procedente la excepción fundada en la ausencia de los requisitos de la nulidad que pretende hacer valer la parte actora respecto del contrato de compraventa, acuerdo de voluntades en el que el ahora fallecido TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, transmitió los derechos reales de propiedad de un bien inmueble consistente en un solar urbano identificado como LOTE NÚMERO 3, DE LA MANZANA 42, DE LA ZONA 1, DEL POBLADO N.C.P EMILIANO ZAPATA, DE ESTE MUNICIPIO, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO EN LA SECCIÓN I, NÚMERO 54,207, LEGAJO 1085, FECHA DE REGISTRO VEINTICUATRO (24) DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (1998), en razón a que, contrario a lo que afirma el C. \*\*\*\*\* (parte actora), el referido vendedor que respondía al nombre de TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, en la época de la celebración del referido contrato o acuerdo de voluntades, para ser específicos en fecha doce (12) de junio del año dos mil dieciocho (2018), según se desprende de las constancias procesales que corren agregadas a fojas que van de la veintisiete (27) a la treinta y uno (31) del expediente total, su estado civil era de soltero por viudez, tal y como se plasmo en el referido instrumento público, lo que se corrobora, con el acta de defunción de quien en vida llevó el nombre de JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, la cual obra visible a foja treinta y cuatro (34), de dicho expediente, y se encuentra inscrita en el libro 1, acta número 48, fecha de registro veintiséis (26) de febrero del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

año dos mil catorce (2014), expedida por el Oficial del Registro Civil de esta localidad, misma que fue ofrecida por el propio actor, documental que conforme a lo establecido en los artículos 324, 325 fracción IV y 397 del Código de Procedimientos Civiles, dada su naturaleza de pública, merece valor probatorio pleno y con la cual se acredita la excepción opuesta por la demandada C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, fundada en la ausencia de los requisitos de la nulidad en que la parte actora sustenta su acción, al afirmar que se requería el consentimiento conyugal para realizar el referido contrato de compraventa, ello en razón de que, de una correcta interpretación de los artículos 159 y 193 del Código Civil vigente en la Entidad, la sociedad conyugal termina, entre otros supuestos, por la muerte de uno de los cónyuges, como en el caso aconteció, sin que dentro de ese régimen societario se incluyan los bienes que por disposición de la ley, sean propios de cada cónyuge como mas adelante se especificara.

A mayor abundancia cabe señalar que el multicitado bien inmueble, única y exclusivamente pertenencia a quien figura como vendedor que en este caso lo es quien en vida llevara el nombre de TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, aún y cuando estaba unido en matrimonio con la hoy extinta JOSEFINA RUIZ HERNÁNDEZ, o con diversa persona, bajo el régimen de sociedad conyugal, al momento de celebrarse el contrato de compra venta respecto del bien inmueble que se ha venido haciendo referencia, resultaría innecesario que se requiriera para dicho acuerdo de voluntades el consentimiento de la cónyuge, en razón a que conforme lo preceptúa el artículo 173 del Código Civil vigente en el Estado, el cual establece en lo

esencial en su fracción II, que son propios de cada cónyuge, y por ende no entran al fondo de la sociedad legal, los bienes adquiridos por alguno de ellos por concepto de donación, como en el caso acontece, ya que el predio consistente en un solar urbano identificado como LOTE NÚMERO 3, DE LA MANZANA 42, DE LA ZONA 1, DEL POBLADO N.C.P EMILIANO ZAPATA, DE ESTE MUNICIPIO, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, en la Sección I, número 54,207, Legajo 1085, con fecha de registro veinticuatro (24) de febrero del año mil novecientos noventa y ocho (1998) fue adquirido por el hoy extinto TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, por dotación por parte del Gobierno Federal, según se acreditada con la copia certificada del título de propiedad número 000000044285, cuya inscripción obra en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 28TM00000913, a nombre del C. TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, ofertado por el C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUÍZ, parte actora, el cual obra visible a foja veinticinco (25), de la ley principal, mismo que merece valor probatorio pleno dada su naturaleza de pública conforme a los artículos 324, 325 fracción 2, 392 y 397, del Código Procesal Civil.

En este mismo tenor cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 227 fracción I, de la ley antes citada, dispositivo legal que establece que para el ejercicio de las acciones se requiere la asistencia de un derecho y la violación de éste, por lo tanto, como se asentó líneas arriba, en términos de lo dispuesto por le articulo 241 del Código de Procedimientos Civiles, esta Autoridad considera que ha operado la excepción de falta de legitimación de la parte actora



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

para ejercitar la presente acción de nulidad, hecha valer por la C. TERESA RUÍZ HERNÁNDEZ.

En consecuencia, y al haber operado las excepciones de falta de acción y derecho, así como las de ausencia de los registros de nulidad, y la de falta de acción y de derecho opuestas por la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ parte demandada, en términos de los dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, esta Autoridad considera ocioso e innecesario entrar al estudio del fondo del asunto, como lo es el análisis de las pruebas ofertadas por las partes, pues a ningún efecto práctico nos conduciría si finalmente resultaron procedentes las excepciones perentorias que destruyeron la acción principal.

En cuanto a lo argumentado por la parte actora que el C. TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, se encontraba en estado de interdicción, sólo porque el lo veía, resulta totalmente infundado, dado que el estado de interdicción se debe acreditar con una resolución judicial conforme a las disposiciones y generalidades del capítulo noveno del código de procedimientos civiles vigente en el Estado, siendo insuficiente el solo dicho o la percepción de la parte actora, tampoco resulta eficaz para tal efecto el informe rendido por el Doctor IVAN MAGDALENO VALDERRAMA, director de la Unidad Médica Familiar número cinco (05) del Instituto Mexicano del Seguro Social, visible a foja trescientos ocho (308), toda vez que del mismo se desprende que el señor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, fue consultado en fecha **trece (13) de febrero del año dos mil diecinueve (2019),**

es decir ocho (08) meses un (01) día, posteriores a la fecha de celebración del contrato que lo fuera el doce (12) de junio del año dos mil dieciocho (2018), además de que del referido informe, el responsable de dicha clínica familiar concluye que resulta imposible determinar que de acuerdo al cuadro degenerativo que presentara el señor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, en la fecha que fue consultado **(trece (13) de febrero del año dos mil diecinueve (2019))**, no le fue posible determinar si este le permitía tener conciencia de los actos que realizaba, por lo que en consecuencia dicho informe de autoridad en nada le beneficia para robustecer el dicho de la parte actora, en el sentido de que el señor TIBURCIO HERNÁNDEZ ESQUIVEL, se encontraba en estado de interdicción, incapacidad que como se asentó líneas arriba sólo se acredita con una resolución judicial con las formalidades legales establecidas en el capítulo noveno del Código de Procedimiento Civiles vigente en el Estado.

Por lo que bajo los argumentos lógico jurídicos anteriormente esgrimidos, y sin mayor abundamiento, esta Autoridad, determina la improcedencia del presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, promovido por el C. ERNESTO HERNÁNDEZ RUIZ, en contra del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, EL C. LICENCIADO JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, EN SU CALIDAD DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 75, CON EJERCICIO PROFESIONAL EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS, Y LA C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

CUARTO.- Dada la improcedencia de la presente acción, se absuelve a las partes demandadas de las prestaciones reclamadas por la parte actora en sus incisos a), b), c) y d), de su escrito inicial de demanda.

QUINTO.- En virtud de que ninguna de las partes dentro del presente controvertido obrara con temeridad o mala fe, y dada la improcedencia de la acción toral, con apoyo en lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, esta Autoridad, absuelve a las partes al pago de gastos y costas, debiendo de absorber los que cada una de ellas haya erogado con la tramitación del presente juicio.-

#### RESUELVE

PRIMERO:- Bajo los argumentos lógico jurídicos plasmados en la parte considerativa, esta Autoridad determina que han procedido las excepciones opuestas por la C. TERESA RUIZ HERNÁNDEZ, consistentes en la falta de acción y de derecho, ausencia de los requisitos de nulidad, la fundada en la falta de legitimación pasiva de la demandada C. \*\*\*\*\*.-

SEGUNDO.- En consecuencia, esta Autoridad se abstiene a entrar al estudio del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma que considere pertinentes.-

TERCERO.- Por lo tanto, se declaran improcedentes las prestaciones reclamadas de las demandadas

señaladas por la actora en sus incisos a), b), c) y d) de su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por reproducidas en este Resolutivo como si se insertasen a la letra.-

CUARTO.- En virtud de que ninguna de las partes dentro del presente controvertido obrara con temeridad o mala fe, y dada la improcedencia de la acción toral, con apoyo en lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil, esta Autoridad absuelve a las partes al pago de gastos y costas, debiendo de absorber los que cada una de ellas haya erogado con la tramitación del presente juicio.-

QUINTO:- Finalmente se hace saber a las partes que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con un plazo de 90 (NOVENTA) días naturales, para retirar los documentos originales que eventualmente hayan exhibido, apercibidos de que en caso de no hacerlo, se ordenará su destrucción junto con las constancias del presente expediente, lo anterior en base y términos del acuerdo número 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.

NOTIFÍQUESE A LOS CC. ERNESTO HERNÁNDEZ RUÍZ, TERESA RUÍZ HERNÁNDEZ Y JUAN MANUEL SALDIVAR RODRÍGUEZ, NOTARIO PUBLICO NÚMERO 75 MEDIANTE CÉDULA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL ELECTRÓNICA EN TÉRMINOS DEL ACUERDO GENERAL 15/2020, Y AL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL OFICINA DE CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS POR ESTRADOS QUE SE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

PUBLIQUEN EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, TAL COMO LO PREVÉ EL ACUERDO GENERAL 16/2020, DE FECHA DIECIOCHO (18) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020), AMBOS EMITIDOS POR LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA ESTATAL.-

Así juzgando lo resolvió y firmó digitalmente, el Ciudadano Juez de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Civil y Familiar, que autoriza y da fe, cuyos cargos, nombres y apellidos a continuación se expresan, seguido de su firma electrónica, lo anterior en fiel cumplimiento a la tesis de jurisprudencia número 151/2010 (10a.), de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.- DOY FE.

EL C. JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA

LIC. SAMUEL HERNÁNDEZ SERNA.

EL SECRETARIO DE ACUERDOS  
EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR.

C. LIC. JULIO CÉSAR HERRERA PAZ.

NOTA.- La presente sentencia, ha sido firmada digitalmente, lo anterior con fundamento en los artículos 2 fracción I, y 4, de la Ley de Firmas Electrónicas Avanzada para el Estado de Tamaulipas, así como el acuerdo general número 32/2018, de fecha dieciséis (16) de Octubre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los Integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal.

En la misma fecha se publicó en lista la sentencia con número (08/2022).- CONSTE.  
LICS/SHS/JCHP/AGRM

*El Licenciado(a) ALONDRA GETZABEL RODRIGUEZ MENDEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL OCTAVO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 8 DE JULIO DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles.*

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

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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.