

RESOLUCIÓN: 56 (CINCUENTA Y SEIS).

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nueve de marzo de dos mil dieciocho.

VISTO para resolver el toca 78/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora ***** por sí y en su carácter de albacea de la sucesión de su extinta esposa ***** , contra la sentencia de diecisiete de enero de dos mil diecisiete, dictada en el expediente 736/2014, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad Absoluta de Acto Jurídico y Cancelación de Inscripción Registral, promovido contra el Instituto Tamaulipeco de la Vivienda y Urbanismo antes Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, *****

***** en su carácter de Notario Público 169, y Director del Registro Público de la Propiedad ahora Director General del *****|, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad; y,

RESULTANDO

PRIMERO. La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

«**Primero.** ***** **no acreditó su acción de nulidad de contratos de compraventa que ejerció en contra del Instituto Tamaulipeco de la Vivienda y Urbanismo antes Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas,** *****

 *******, Licenciado Magdaleno Mata Blanco como Notario Público 169 y Director del Registro Público de la Propiedad, por lo que resultó innecesario el estudio de la excepciones opuestas por los demandados. Segundo. Se condena a la actora al pago de gastos y costas en favor de los demandados conforme a lo vertido en el punto considerativo quinto. Notifíquese personalmente a las partes.**

SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, el actor ***** por sí y en su carácter de albacea de la sucesión de su extinta esposa ***** , interpuso recurso de apelación, mismo que le fue admitido por el juez en ambos efectos mediante auto de nueve de marzo de dos mil diecisiete. El juzgado de origen remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio J1C/304/2018 de seis de febrero de dos mil

dieciocho. Por acuerdo plenario de veinte de febrero del año en curso fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso. Se radicó el toca al día siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.

En virtud de la desintegración del Pleno de la Sala con motivo de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia y del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado, se comunicó lo conducente a la Presidencia, habiéndose designado al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar para integrar la Sala.

Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,

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

PRIMERO. Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO. Mediante escrito de siete de marzo de dos mil diecisiete, la parte actora, aquí apelante, manifestó en concepto de agravios, lo siguiente:

“...AGRAVIOS

PRIMERO.- La sentencia apelada resulta contraria a los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, por la falta de fundamentación.

Y esto es así en atención a que en el fallo que nos ocupa se afirma que lo que se pretende que se declare es la nulidad de las escrituras que se precisan en la demanda, porque esos Lotes 41 y 42 ya habían sido vendidos a la parte actora, y analizando los hechos de la demanda no advirtió el juzgador la existencia de ilicitud en el objeto, y/o condición, ni se advierte la existencia de lesión, y que además la víctima del error, dolo, violencia o incapacidad es quien debe de pedir la nulidad, y no la actora, y tampoco se advierte un vicio en el consentimiento, sugestión o artificio para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes, ni mala fe, concluyendo el juzgador que no existió compraventa entre la actora y la demandada ** , ni se justificó la afirmación de que el 1 de junio 1985, el actor y ***** , esposa fallecida del actor, hayan celebrado dos contratos de compraventa en abonos con la mencionada demandada ***** , ya***

que al contestar la demanda la supuesta vendedora controvirtió los hechos.

SEGUNDO.- *Es evidente entonces que se debió llamarse a juicio a la esposa del suscrito, la extinta ***** , como presupuesto procesal porque se afirma que adquirió los lotes materia de este juicio, y debería comparecer por conducto de su albacea, desde el momento en que la propia demandada vendedora ***** admite haber recibido el dinero que en abonos lo menciona como una cooperación; pero esto es en sentido defensivo, pero rebela (sic) la transferencia de dinero entre las partes, deduciéndose que efectivamente se dio la operación de compraventa referida en la demanda, no habiéndose objetado de conformidad con el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, los recibos de pago que amparan las cantidades abonadas ***** por el precio de la operación de compraventa de los inmuebles en mención.*

*Agravio que debe repararse por este tribunal de alzada, y en consecuencia debe ordenarse al reposición del procedimiento para que se llame a juicio a la sucesión *****.*

TECERO.- *El considerar como compadres de buena fe a los demandados *****Y ***** ***** , y estimar que no se demostró que hubieran tenido conocimiento de que esos predios eran ajenos al vendedor, le da el carácter de adquirente de buena*

fe, y que no puede declararse la nulidad de los contratos de compraventa, resulta incorrecto, ya que la operación de sus causantes está viciada por carecer de objeto las compraventas por haber salido del patrimonio de la vendedora.

Y en tal virtud nada impide que se declare la inexistencia que se reclama en este juicio, porque la diferencia entre la nulidad y la inexistencia son meramente teóricas, lo que debe tomarse en cuenta al momento de resolver este recurso, valorando correctamente las pruebas y estimando demostrados los hechos de la demanda...”

TERCERO. Dichos agravios, resultan infundados en una parte, e inoperantes en otra.

Al efecto, inicialmente debe destacarse que en el caso encuentra aplicación el principio de estricto derecho y equidad entre las partes, previsto por la primera parte del artículo 1, y el 6 del código de procedimientos civiles, toda vez que no se actualiza la suplencia oficiosa de la queja al no advertirse que alguna de las partes se coloque en la hipótesis de ser menor de edad, incapaz o adulto mayor en esta de vulnerabilidad.

Ahora bien, previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión anunciada respecto de los motivos de inconformidad vertidos por el apelante, resulta

necesario destacar la valoración de las pruebas realizada por el juez, así como las consideraciones en las que sustentó la improcedencia de la acción de nulidad absoluta planteada por el aquí apelante respecto de los actos jurídicos siguientes:

1. Escritura pública de 29 de enero de 1996, levantada ante la Notaría Pública 169 a cargo del Licenciado Magdaleno Mata Blanco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los datos: Sección I, Número 96784, Legajo Número 1936, de fecha 2 de febrero de 1996, del Municipio de Victoria, que contiene el contrato de compraventa celebrado por María o Ma. Josefina Moreno Rivera como vendedora con el consentimiento de su esposo
 ***** como
 comprador, respecto del
 ***** , de esta
 Ciudad; y,

2. Escritura pública de 29 de enero de 1996, levantada ante la Notaría Pública 169 a cargo del Licenciado
 ***** , inscrita en el Registro Público de la
 Propiedad bajo los datos: Sección

*, del Municipio de ***** , que contiene el contrato de compraventa celebrado por ***** como vendedora con el consentimiento de su esposo ***** como comprador, respecto del lote ***** , de esta Ciudad.

Valoración de pruebas y consideraciones de improcedencia de la acción de nulidad absoluta, que constan en el considerando Tercero de la sentencia recurrida, mismo que a continuación se transcribe:

*“Tercero. La parte actora al comparecer a juicio manifestó que él y su extinta esposa celebraron con ***** , quien se ostentó como líder de la ***** el primero de junio de mil novecientos ochenta y cinco, contrato de compraventa respecto de los lotes números ***** de la ***** realizando en dicha fecha el pago por los enganches correspondientes por la cantidad de \$*****) por cada uno, lo que dice justificar con copia certificada de los recibos que tienen como números 239 y 240, los que agregó a su escrito inicial de demanda como anexos 6 y 7, afirmando que además, el siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis abonó la suma de \$***** ***** lo cual pretende acreditar con copia certificada del*

recibo 628, misma que agregó a su escrito inicial de demanda como anexo número 8; refiriendo además que el veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete pagó la diversa cantidad de \$***** lo cual afirma se justifica con copia certificada del recibo número 301, misma que agregó a su escrito inicial como anexo número 9; es menester precisar que en todas las copias de los referidos recibos se advierte una leyenda que dice “*****” y una firma ilegible.

Asimismo refirió que ante la falta de escrituración el veinticinco de diciembre del año dos mil aproximadamente acudió con ***** , quien le manifestó que otorgó poder a Sipobladurt, pero que había que esperar a que fuera aprobado tal poder, y cuando ello sucediera la demandada le avisaría, puesto que tal dependencia sería la encargada de realizar tal trámite.

También señala que después de varios años ***** le dijo que para poder obtener sus escrituras debía pagar el valor actual de los terrenos, motivo por el cual acudió a las oficinas del Sipobladurt y al darse cuenta que estaban cerradas, fue a las del Registro Público de la Propiedad, y ahí se enteró que los terrenos ya se encontraban escriturados, pero no a nombre de él y de su esposa; sino de la referida *****.

Además, manifestó que el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, los demandados ***** y ***** el lote *****; y que en en esa propia data se vendió el lote 41 de la misma manzana y colonia a ***** , compraventas que se celebraron ante la presencia del Licenciado ***** , Notario Público 169, con residencia en esta ciudad, y que las escrituras correspondientes fueron inscritas ante el entonces

Registro Público de la Propiedad, por ende si tales predios fueron enajenados por el entonces Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, aún y cuando ya habían sido previamente vendidos, afirma que es evidente que dicho organismo no tenía ningún derecho ni facultad para enajenar dichos predios a su vendedora, puesto que ya habían sido vendidos en favor del actor, en ese sentido tales contratos adolecen del elemento esencial de consentimiento y objeto.

*Por su parte el Director del ***** del Estado manifestó que se estará a lo resuelto por esta autoridad.*

*El *****nda y Urbanismo manifestó que los hechos referidos por la parte actora ni los niega ni afirma, por no ser propios de tal instituto, oponiendo la excepción de falta de acción y derecho para demandar.*

******manifestó que las prestaciones reclamadas por el actor son improcedentes, ya que la venta de los predios la realizó el Sipobladurt, quien en su momento reguló la autorización para vender lotes y para lo cual se ocupaba su autorización personal; y que por ende su esposa, como legítima propietaria vendió lo que le pertenecía; y además que la parte actora no acredita la celebración del contrato de compraventa que alude celebró con el presente demandado y *****, además que los recibos que presenta la parte actora no refieren quién recibió dichas cantidades de dinero, además que lo relacionado al trámite de escrituración lo realizaba el Sipobladurt, oponiendo las excepciones de oscuridad en la demanda, falta de acción y derecho y prescripción de la acción.*

****** y *****, si bien comparecieron en forma separada al producir contestación, manifestaron que al adquirir los lotes *****, respectivamente, mismos que son la materia de la litis lo realizó de buena fe, sin dolo, por conducto de la*

señora ***** , lo cual se realizó ante la fe del Licenciado ***** , razón por la cual realizó construcción en el mismo; oponiendo la excepción de falta de acción y derecho para demandar.

***** , si bien compareció en forma individual, refirió lo mismo que el codemandado ***** ; es decir, que las prestaciones reclamadas por el actor son improcedentes, ya que la venta de los predios la realizó el Sipobladurt, quien en su momento reguló la autorización para vender lotes; y que ella como legítima propietaria vendió lo que le pertenecía; y además que la parte actora no acredita la celebración del contrato de compraventa que alude celebró con ella, además que los recibos que presenta la parte actora no refieren quién recibió dichas cantidades de dinero, además que lo relacionado al trámite de escrituración lo realizaba el Sipobladurt, oponiendo las excepciones de oscuridad en la demanda, falta de acción y derecho y prescripción de la acción.

Finalmente, ante el fallecimiento del Licenciado ***** , Notario Público 169, compareció en su representación la Dirección de Asuntos Notariales, dependencia que refirió que se estaría a lo resuelto por esta autoridad.

Cuarto. Para acreditar la acción que ejerció, la parte actora propuso y fueron desahogados los siguientes medios convictivos:

1. Documental pública. Consistente en la copia certificada de la resolución de primera sección dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia Familiar, con la que se acredita que ***** fue designado como albacea de la difunta ***** .

2. Documental pública. Copia certificada expedida por el ***** del Estado de Tamaulipas de la escritura con número de folio ***** , de fecha ***** , cuyo contenido es el contrato de compraventa celebrado entre

el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas representado por el Licenciado ***** como vendedor y ***** como compradora, respecto del bien inmueble ubicado en el lote **, de la manzana *** de la Colonia ***** , mismo que cuenta con una superficie de ***** cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en **** metros con lote *; al sur en ***** con ***** metros con lote **; y, al oeste en ***** metros con lote **.

*. **Documental pública.** Copia certificada expedida por el ***** del Estado de Tamaulipas de la escritura con número de folio ***** , de fecha ***** , cuyo contenido es el contrato de compraventa celebrado entre el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas representado por el Licenciado ***** como vendedor y ***** como compradora, respecto del bien inmueble ubicado en el lote **, de la manzana *** de la Colonia ***** , mismo que cuenta con una superficie de ***** cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ***** con lote *; al sur en ***** con ***** metros con lote *** y, al oeste en ***** metros con lote **.

4. **Documental pública.** Copia certificada por el ***** del acta número ***** , de fecha ***** , el cual contiene el contrato de compraventa celebrado por ***** como vendedora con el consentimiento de su esposo ***** y ***** como comprador, respecto del lote **, de la manzana *** de la Colonia ***** .

5. **Documental pública.** Copia certificada por el ***** del acta número 890, del volumen XII,

de fecha

 el cual
 contiene el contrato de compraventa celebrado por

 como vendedora con el
 consentimiento de su esposo *****
 y *****
 como comprador, respecto del lote
 , de la manzana * de la
 Colonia *****.

6. Documental pública. Copia certificada de la declaración informativa de los demandados ***** y ***** que obra en la causa penal 172/2005, radicada en el Juzgado Segundo de Primera Instancia Penal del primer Distrito Judicial, en la que se reconocen la celebración de las compraventas.

Documentales públicas a las que se les otorga valor probatorio y se se valoran de conformidad con los artículos 325 y 397 del código procesal civil.

7. Documental privada. Copia certificada de un documento del que se aprecia la siguiente información: nombre *****; manzana *** lote **, cooperación \$*****; concepto “ENG.”, de fecha uno de *****; con número 0239.

8. Documental privada. Copia certificada de un documento del que se aprecia la siguiente información: nombre *****; manzana *** lote **, cooperación \$*****; concepto “ENG.”, de fecha uno de *****; con número 0240.

9. Documental privada. Copia certificada de un documento del que se aprecia la siguiente información: nombre *****; manzana *** lote ** y **, cooperación \$***** de fecha siete de febrero de mil *****; con número ***

10. Documental privada. Copia certificada de un documento del que se aprecia la siguiente información:

nombre***** manzana *** lote ** y **, cooperación §*****de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete, con número ***.

Documentales que se valoran acorde al artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

11. Confesión expresa. Que dice consiste en lo vertido en los escritos de contestación de los demandados ***** y ***** , ya que afirma no controvertieron los hechos narrados en la demanda.

Probanza que se valora acorde al artículo 394 del código procesal civil.

12. Presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones. En cuanto a dichas probanzas, se les otorga valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Ahora bien, la parte actora pretende se declare la nulidad de la escrituras con número de acta 889 y 890, identificadas con los números 4 y 5 de las pruebas que anteceden, bajo la premisa de que ***** y ***** , vendieron los lotes 41 y ** a *****y ***** respectivamente, cuando tales lotes ya habían sido vendidos a la parte actora.

Sobre el particular, debe precisarse que la nulidad absoluta es aquella que se da cuando existe ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, en tanto que la nulidad relativa se configura cuando existe lesión, falta de forma de los contratos, error, dolo, violencia e incapacidad, ello conforme a los artículos 1522, 1525 y 1526 del Código Civil del Estado.

Precisado lo anterior, cabe mencionar que del análisis de los hechos de la demanda no se advierte la presencia de ilicitud en el objeto, fin o condición, ello aún

y cuando la parte actora señaló que los contratos de compraventa base de la acción estuvieran en tales supuestos.

De la misma manera, tampoco puede entenderse su reclamo como nulidad relativa ya que no se advierte la existencia de lesión en los contratos de compraventa, toda vez que la lesión es un daño económico que experimenta una persona en contratos bilaterales perfectos de carácter oneroso y conmutativo por haber desproporción entre la prestación y la contraprestación de la otra parte, siempre y cuando se haya aprovechado de la ignorancia, ligereza, inexperiencia, etcétera.

En relación a la nulidad relativa por causa de error, dolo, violencia o incapacidad, ésta solo puede ser invocada por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, o es el incapaz, como lo prevé el artículo 1528 del Código Civil de Tamaulipas, sin embargo, como ya se dijo la parte actora señaló que deberán declararse nulas las escrituras porque ella es la legítima propietaria de los bienes, de lo que se desprende que no se advierte la existencia de error, dolo, violencia o incapacidad de la actor respecto de los contratos base de la acción; lo anterior toda vez que no existió un vicio del consentimiento, ni se advierte que haya habido sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; ni mala fe, que es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido, ni que pretenda se declare la nulidad por incapacidad de las partes.

*Lo anterior, aunado a que el artículo 1600 del Código Civil del Estado de Tamaulipas prevé que ninguno puede vender lo que no es de su propiedad, por ende se colige que no existió compraventa de acuerdo a las exigencias previstas por el Código Civil invocado entre la parte actora y la demandada ***** quien dice el actor se ostentaba como líder de la Colonia ***** respecto a tal cuestión, es menester precisar que el actor*

***** afirma que el día uno de ***** , su difunta esposa ***** y él celebraron con ***** dos contratos de compraventa en abonos, mediante los cuales les vendió y les hizo entrega material de los lotes ** y ** de la ***** de esta ciudad, fijando como precio de cada inmueble la cantidad de \$1 *****; que en esa misma fecha le entregaron \$ *****) por cada uno de los terrenos, por concepto de enganche de la compraventa y que pactaron que la cantidad restante se pagaría en abonos, refiriendo además que posteriormente hizo dos pagos más, el primero el siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, por la suma de \$ ***** *****; y, el último, al que identifica como “pago total”, por la suma de \$ ***** el día veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y siete. Ahora bien, contrario a lo expresado por la actora la referida demandada, al contestar la demanda promovida en su contra sí controvierte lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda, pues manifiesta que ignora si existió el contrato de compraventa que refiere el actor, ya que no lo exhibe, ni menciona que haya sido verbal, además señala que no acreditó que se le haya dado posesión de los inmuebles, pues no presenta carta de posesión; aunado al hecho de que tampoco ofrece prueba alguna para justificar el precio que dice se fijó sobre los predios; que contrario a lo aseverado por el actor, los recibos que exhibe se refieren a una cooperación y no a abonos, que la denominación era en pesos, no en miles de pesos y que en cuanto a lo demás no es propio; además de puntualizar que tales recibos no mencionan el nombre de quien los expide; todo lo anterior evidencia que sí

*existió una controversia por parte de la referida demandada respecto de lo aseverado por el actor en los hechos relativos a la compraventa que dice existió; a lo anterior, debe agregarse que no existe dato alguno en autos que revele que tal comité fuera el dueño de los terrenos precisados con anterioridad, máxime que como de las escrituras base de la acción se advierte el Licenciado Heriberto Ruiz Tijerna, en su entonces carácter de Director General del Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, quien contaba la facultad de suscribir títulos de propiedad, y en ejercicio del mismo, el ***** vendió en favor de la demandada ***** los lotes 41 y **, de la manzana 17 de la ***** quien una vez que contaba con tales títulos de propiedad a su vez vendió tales lotes en favor de H*****y ***** respectivamente, quienes tienen la calidad de adquirentes de buena fe conforme a lo previsto por el artículo 1601 de la codificación invocada.*

Asimismo debe decirse que cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, lo que al efecto así sucedió, puesto que en ambas escrituras sobre las cuales se pretende la nulidad en la declaración segunda se asentó:

*“II.- Continúa declarando la señora ***** , que el predio descrito con anterioridad lo adquirió mediante Contrato de Compra-Venta, que celebrara con el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, representada*

por el Licenciado ***** , en su carácter de Director General, en fecha 5 de Abril de 1995; la cuál fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo los siguientes datos: sección I, número 66526, legajo 1331, de fecha 19 de junio de 1995, del Municipio de ***** , Tamaulipas.”

“II.- Continúa declarando la señora ***** , que el predio descrito con anterioridad lo adquirió mediante Contrato de Compra-Venta, que celebrara con el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, representada por el Licenciado ***** , en su carácter de Director General, en fecha 5 de Abril de 1995; la cuál fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo los siguientes datos: sección I, número 66527, legajo 1331, de fecha 19 de junio de 1995, del Municipio de ***** , Tamaulipas.”

De lo anterior se desprende que quien vendió los lotes, es decir ***** , con el consentimiento de su esposo J***** , se encontraba como propietario registrada en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio como se desprende de tales transcripciones, pues los mismos se encontraban registrados de la manera que sigue:

- Lote 41, manzana *** de la ***** inscrito en la sección I, número ***** , legajo **** , de fecha 19 de junio de 1995, del Municipio de ***** , Tamaulipas; y,
- Lote **, manzana *** de la ***** inscrito en la sección *, número ***** , legajo **** , de fecha 19 de junio de 1995, del Municipio de ***** , Tamaulipas.

*Razón por la cual tales contratos de compraventa no pueden declararse nulos si los adquirentes, en este caso los demandados H*****y ***** son de buena fe; sirve de apoyo el criterio jurisprudencial, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en la Novena Época, Tomo XXVIII, Diciembre de 2008, identificada como tesis VI.3o.C. J/70, con número de registro 168370, de rubro y texto que sigue:*

COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe.

En ese sentido, deberá declararse infundada la acción de nulidad de escrituras, resultando innecesario el estudio de las excepciones opuestas por los demandados...”

Como se advierte de la transcripción que antecede, la nulidad absoluta o inexistencia de los actos jurídicos planteada por el actor (aquí apelante), fue declarada

improcedente por el a quo bajo los siguientes razonamientos:

Que conforme al artículo 1522 del código civil, no se advierte ilicitud en el objeto, fin o condición, en las compraventas cuya nulidad absoluta por inexistencia de acto jurídico se demanda; ni tampoco, en términos de los diversos 1525, 1526 y 1528 del citado ordenamiento legal se desprende nulidad relativa alguna por causa de error, dolo, violencia o incapacidad, toda vez que no se actualiza vicios en el consentimiento por parte de los intervinientes.

Lo anterior, porque la actora señaló como causa de nulidad absoluta de las escrituras en las que aparece como vendedores los codemandados ***** y J***** y como compradores de los lotes 41 y ** los también codemandados H*****y ***** respectivamente, el hecho de que ella es la legítima propietaria de tales inmuebles; lo que es así, adujo la demandante, porque los dos lotes de terreno los adquirió conjuntamente con su esposa ***** (cuya representación ostenta al comparecer como albacea de

la sucesión) el 1 de junio de 1985 en la cantidad de \$180,000.00 cada uno, cuyo pago lo realizó mediante diversos abonos que le hizo a la citada codemandada ***** quien se ostentaba como líder de la ***** de tal manera que si ésta ya no era la propietaria no debió haberlos vendido a los referidos codemandados ***** el 29 de enero de 1996 como indebidamente lo hizo en los actos jurídicos cuya nulidad jurídica por inexistencia reclama.

Sin embargo, razonó el a quo, además de que no se probaron los hechos expuestos en la demanda vinculados a la compra de los lotes por parte de la actora a la demandada *** o *****, tampoco existe prueba que revele que el comité de la ***** fuera el propietario de los terrenos en cuestión; y añadió el juez, que al haber controvertido la codemandada ***** la existencia de las iniciales compraventas aducidas por la actora, resulta que las pruebas aportadas por el demandante no demuestran la compra de los lotes que éste afirma celebró con aquella, ya que de los recibos de pago que exhibió con la demanda no se desprende que

quien los expidió fuera el dueño de los lotes, sino que por el contrario, de las escrituras que constituyen el antecedente de las escrituras cuestionadas se advierte que quien vendió los lotes ** y ** a la codemandada ***** el 5 de abril de 1995 fue el Director General del ***** quien contaba con la facultad de suscribir títulos de propiedad, y que así, dicha codemandada a su vez enajenó tales lotes a los también ***** codemandados

Aunado a lo anterior, consideró el juzgador, al no existir dato de prueba alguno que demuestre que quienes aparecen como compradores de los lotes ** y ** en las escrituras públicas cuya nulidad se pretende, ***** , hayan tenido conocimiento que el bien raíz que compraron había sido vendido con anterioridad a diversa persona, amén de que la vendedora ***** aparece como propietaria en el Registro Público de la Propiedad, entonces, estableció el juez, los codemandados referidos ***** deben ser considerados adquirentes de buena fe en términos del artículo 1601 del código civil, todo lo cual se corrobora

de la declaración II de las escrituras públicas cuestionadas, aunado a que los terrenos se encontraban debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, por lo que no es dable declarar la nulidad de los contratos de compraventa en los que intervinieron tales codemandados en su carácter de adquirentes de buena fe.

Ahora bien, como se adelantó, los agravios planteados por la parte actora, aquí recurrente, resultan inoperantes en parte, e infundados en otra.

El agravio identificado como PRIMERO, no constituye propiamente un agravio, dado que el recurrente se circunscribe a señalar que el fallo apelado adolece de falta de fundamentación, pero en sustento de su afirmación únicamente realiza una síntesis de lo petitionado en la demanda y lo considerado por el juez para declarar improcedente la acción de nulidad absoluta por inexistencia de acto jurídico planteada. De ahí, que dicho alegato resulta inoperante por si solo para lograr la revocación de la sentencia recurrida.

El motivo de inconformidad SEGUNDO, el apelante lo hace consistir en que como presupuesto procesal debió

llamarse a juicio a quien fue su esposa *****
(fallecida) en virtud que la demandada
***** admitió haber recibido el dinero
que en abonos lo menciona como una cooperación, por
lo que debió llamarse a juicio a la sucesión de quien fue
su cónyuge.

Tal agravio es infundado, toda vez que de la demanda
inicial suscrita por ***** se advierte que
no únicamente compareció por sus propios derechos,
sino también en su carácter de albacea de la sucesión a
bienes de su extinta esposa *****; inclusive
en el auto de 25 de agosto de 2014 por el que se admitió
a trámite el juicio se tuvo al citado *****
ejercitando sus derechos con el doble carácter que
señaló en la demanda. Por tanto, debe decirse que en el
juicio de origen la aludida sucesión debidamente
representada por el actor ejerció su derecho a demandar
lo conducente, ofreció y desahogó pruebas, alegó, y
también ejerció su derecho a impugnar, pues la presente
apelación fue interpuesta por ***** con la
calidad que tiene reconocida en autos, es decir, por sus
propios derechos y como albacea de la sucesión a
bienes de su esposa ***** . Por ello, lo

infundado del agravio a estudio mediante el cual el disidente alega que debió llamarse a juicio a la sucesión de su extinta esposa.

Mientras que el TERCERO de los agravios, resulta inoperante, en virtud de que el inconforme se limita a alegar que los contratos de compraventa cuestionados adolecen de falta de objeto, en virtud de que los lotes de terreno ya habían salido del patrimonio de la vendedora (codemandada *****), y que por ello resulta indebido considerar a los codemandados *****y ***** como adquirentes de buena fe.

Es decir, el recurrente no controvierte las diversas consideraciones del juez plasmadas en el considerando TERCERO del fallo impugnado, relativas a que dicha parte actora no demostró la existencia de las aludidas compraventas mediante las cuales dice que los lotes de terreno habían salido del patrimonio de la vendedora con anterioridad a las ventas que esta realizó en los actos jurídicos cuya nulidad absoluta por inexistencia demandó en la especie; razonamientos del juez que además de haber quedado transcritos, fueron sintetizados en este

fallo de segundo grado (que además de que no se probaron los hechos expuestos en la demanda vinculados a la compra de los lotes por parte de la actora a ***** –codemandada-, y que de los recibos de pago que exhibió con la demanda no se desprende que quien los expidió fuera el dueño de los lotes, sino que por el contrario, de las escrituras que constituyen el antecedente de las escrituras cuestionadas se advierte que quien vendió los lotes 41 y ** a la codemandada ***** el 5 de abril de 1995 fue el Director General del ***** quien contaba con la facultad de suscribir títulos de propiedad, y que así, dicha codemandada a su vez enajenó tales lotes a los también codemandados***** y, que al no existir dato de prueba alguno que demuestre que quienes aparecen como compradores de los lotes 41 y ** en las escrituras públicas cuya nulidad se pretende, ***** , hayan tenido conocimiento que el bien raíz que compraron había sido vendido con anterioridad a diversa persona, amén de que si la vendedora ***** aparece como propietaria en el Registro Público de la

*Propiedad, entonces, los codemandados referidos
***** deben ser
considerados adquirentes de buena fe en términos del
artículo 1601 del código civil, todo lo cual se corrobora
de la declaración II de las escrituras públicas
cuestionadas, aunado a que los terrenos se encontraban
debidamente inscritos en el Registro Público de la
Propiedad, por lo que no es dable declarar la nulidad de
los contratos de compraventa en los que intervinieron
tales codemandados en su carácter de adquirentes de
buena fe.)*

Por ende, tales consideraciones del a quo no combatidas por el disidente, merecen subsistir y seguir rigiendo en sus términos, toda vez que conforme al artículo 949 fracción I del código de procedimientos civiles, la sentencia de segunda instancia debe sujetarse en su límite al estudio y decisión sobre los agravios expresados por el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos; esto es, la inoperancia del agravio en trato se actualiza en virtud de que el inconforme no explica o argumenta cómo o de qué manera debieron valorarse las pruebas que aportó y que el juez no lo visualizó así, y que permitieran arribar a

la conclusión de que los lotes de terreno habían salido del patrimonio de la codemandada ***** para pasar a ser propiedad de la actora.

Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, ante lo infundado en parte e inoperante en otra de los agravios expresados por el apelante, lo que procede es confirmar la sentencia apelada.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Los agravios expresados por la parte actora ***** por sí y en su carácter de albacea de la sucesión de su extinta esposa ***** , contra la sentencia de diecisiete de enero de dos mil diecisiete, dictada en el expediente 736/2014, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad Absoluta de Acto Jurídico y Cancelación de Inscripción Registral, promovido contra el Instituto Tamaulipeco de la Vivienda y Urbanismo antes Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, *****

en su carácter de Notario Público 169, y Director del Registro Público de la Propiedad ahora Director General del ***** ***** ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad; resultaron infundados en parte, e inoperantes en otra.

SEGUNDO. Se confirma la sentencia apelada.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Egidio Torre Gómez, y Adrián Alberto Sánchez Salazar, siendo Presidente el primero, y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado Ponente

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L'JMGR//L'ETG/ L'AASS /L'SAED// L'JSPDL.

El Licenciado(a) CARLOS GREGORIO RAMOS GUERRERO, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 9 DE MARZO DE 2018) por el MAGISTRADO, 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.