

--- RESOLUCIÓN.- 74 (SETENTA Y CUATRO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. -----

--- **V I S T O** para resolver el presente Toca 24/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, dictada por el Juez de Primera Instancia de lo Civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado, con residencia en El Mante, Tamaulipas, en los autos del expediente 77/2017 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad Absoluta promovido por ***** en contra de *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:-----

*“PRIMERO:- Se declara improcedente el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA, promovido por el C. ***** ***** ***** , en contra del C. *****.- SEGUNDO:- En consecuencia, se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.- TERCERO:- Se condena al C. ***** ***** ***** al pago de los gastos y costas en esta instancia, a favor del C. ***** , las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia”.-*

--- **SEGUNDO.-** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación en su contra, el que fue admitido en ambos efectos, mediante proveído del catorce de noviembre de dos

mil diecisiete; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del dieciséis de enero de dos mil dieciocho, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del diecisiete de enero siguiente, y se tuvo al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman le causa la sentencia impugnada.-----

--- En virtud de la desintegración de mayoría de 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, designándose al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar para la integración de la Sala.-----

--- Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites, quedaron los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- **SEGUNDO.-** La parte actora expresó como motivos de inconformidad el contenido del escrito del trece de noviembre de dos mil diecisiete, visible a fojas seis a la diez del presente toca, y que a continuación se transcriben:-----

1.- Es indudable que el C. Aquo viola los artículos 112, 113, 39, 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado por no aplicarlos correctamente en la resolución recurrida, 1294, 1295, 1521, 1522, 1300, 1321, 1322 del Código Civil vigente para el Estado, por no aplicarlos en la resolución recurrida, por lo que la resolución recurrida es incongruente, dado que no realiza un análisis congruente con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas para la procedencia de la acción. Así como tampoco valoro debidamente las pruebas aportadas y desahogadas por el suscrito, toda vez que en su análisis en el considerando cuarto determina la improcedencia de la acción, dado que el bien inmueble por el cual se celebró contrato de promesa de compraventa en fecha *****celebrado con el C. ***** , por que señalo que dicha persona me vendió un bien inmueble inexistente, por que refiero que el contrato celebrado del bien inmueble identificado como ***** con las siguientes medidas y colindancias: ***** y no respecto del bien que dice le pertenece al demandado y que ampara la escritura pública de fecha ***** , misma que se encuentra ante el Registro Público de la Propiedad del Estado (actualmente Instituto Registral y Catastral del Estado), en la Sección *, Número ***** Legajo***** de esta ciudad, que lo es el Lote No. *, Manzana**, ubicado en la calle *****del Fraccionamiento

***** de esta ciudad con superficie de *****metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

 ***** , contrario a lo sostenido por la parte actora, no existe ilicitud en el contrato motivo de su acción, ya que el bien inmueble que fue objeto de dicho contrato si existe y así mismo que es el mismo predio y en cuya descripción en el contrato base de la acción solo constituye un error de redacción por parte de los contratantes, cual reconocen en el transcurso del juicio y expuso que el error de redacción que se cometió por los contratantes no acarrea nulidad de contrato del contrato, pues el mismo puede ser fácilmente subsanado al dicho contrato la forma que la ley sería para este tipo de contratos, es decir al otorgarse ante notario en escritura pública. Por lo cual el suscrito actor no justifica su acción, es que se declara improcedente el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD promovido por el C. ***** en contra de *****
 ***** .

En cuanto a lo que resuelve el C. Juez, A-quo, en el sentido de que no existe ilicitud, dado que el predio objeto del contrato de promesa de compraventa si existe y que es el mismo predio, es incongruente lo que resuelve el inferior, en virtud de que aun cuando se tomó como base la escritura del bien inmueble que adquirió el C. ***** y que le otorgó la posesión al Ciudadano ***** del inmueble identificado como lote No. *, también lo es demandado desde dicho momento tenía conocimiento que dicho lote No.** no existía por el cual habían realizado el contrato de promesa de compraventa y no el lote número * que ampara la escritura del

demandado y máxime que en el informe rendido en fecha ***** por el ***** con residencia en esta ciudad, indica que de acuerdo al informe que se solicita en relación al predio identificado como lote número** de la manzana número**, ubicada en la calle *****No. ****del fraccionamiento ***** de esta ciudad, con una superficie de *****metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al Norte, en 1*****

 metros con calle *****con los siguientes datos del Registro Sección ** Número ***** Legajo***** de esta ciudad con fecha *****., le corresponde al Lote No.***, el cual fue objeto de compraventa a favor de la Ciudadana ***** de lo cual se presume que el demandado tenía conocimiento que el Lote No.** no existía, y además de que en ningún momento daría cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, por lo que existió ilicitud e inexistencia en el objeto al celebrarse dicho contrato de promesa de compraventa. Y en relación a lo que se resuelve de ambos reconocen un error de redacción en el transcurso del juicio, incongruente, dado que el suscrito en ningún momento reconoció error en redacción como lo hace notar el inferior y así mismo en cuanto a lo que resuelve de que el actor así lo refirió en la posición número 4 de la prueba confesional a cargo del demandado, lo cual hace prueba plena en su contra en términos de lo dispuesto por el artículo 318 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es incongruente, dado que la pregunta No. 4.- se refirió.-Que diga el absolvente, si es cierto como lo es, que el predio identificado como lote

No. ** de la Manzana No. **, ubicada en la calle *****No. ****de la Colonia ***** , de ciudad ***** , es el que iba hacer el objeto de la promesa de compraventa celebrado en fecha ***** con el Ciudadano *****.-Calificada de legal. Contesto.- No. De dicha pregunta y contestación se desprende que el demandado obro de mala fe, por lo que tenía conocimiento de la inexistencia del bien objeto del contrato de promesa de compraventa, por tanto no reconocí error en la redacción como lo expone el inferior y por lo tanto no hace prueba en mi contra de acuerdo a lo establecido por el artículo 318 del Código de Procedimientos Civiles, el cual se aplicó incorrectamente en la resolución recurrida el inferior, cuya prueba confesional adquiere valor probatorio en los términos del artículo 395 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, el cual no se aplicó en la resolución recurrida. Y en relación a que el demandado reconoce ese error en las preguntas 2 y 5 de la prueba de declaración no hace prueba, dado que no se encuentra apoyada con alguna otra prueba. Siendo irrisorio lo que resuelve en el sentido que el error de redacción que se cometió por los contratantes no acarrea la nulidad de contrato, pues el mismo puede fácilmente subsanado al darle a dicho contrato la forma que la ley señala para este tipo de actos, dicha aseveración del inferior es incongruente, dado de que aun sin conceder, el error no se puede subsanar, toda vez que de acuerdo al informe de fecha *****rendido por parte del ***** , refiere que el lote número** que se indica en su oficio, que conforme a los asientos registrales, corresponde al lote No.** de las medidas y colindancias que se indican y que el mismo fue objeto de

*Compraventa a favor de la Ciudadana ***** en fecha ***** , por lo cual sería imposible enmendar dicho error, por lo que se presume que el demandado conocía la ilicitud e inexistencia del bien objeto del contrato. De lo anteriormente esgrimido quedo demostrada la ilicitud e inexistencia del objeto del contrato de promesa de compraventa, por tanto al declarar de improcedente el Juicio Ordinario sobre Nulidad de Contrato de Promesa de Compraventa se viola los preceptos legales invocados”.*

--- **TERCERO.**- En su conceptos de agravio el apelante refiere, que el argumento que expuso el Juez de primera instancia, al declarar improcedente la acción de nulidad de contrato que promovió, en el sentido de que no existe ilicitud en el contrato base de la acción porque el inmueble objeto de éste (contrato) sí existe, porque se trata de un error de redacción al identificar el predio cuando celebraron el contrato, lo cual no acarrea la nulidad dado que puede ser subsanado al otorgarse ante Notario en escritura pública; resulta incongruente pues, no obstante que se tomó como base la escritura del bien inmueble que el demandado ***** adquirió del ***** , que se identifica como lote número***** y, que aquél (demandado) le otorgó a él la posesión de dicho predio, en su carácter de comprador; sin embargo, -precisa el apelante- el contrato de promesa de compraventa que celebraron el ***** , se refiere al lote número***** y, por tanto, desde ese momento el vendedor tuvo conocimiento que el inmueble número ***** no existía; aunado a que, -concluye el recurrente- con el informe que rindió el ***** se acreditó que dicho inmueble (lote número *****), de acuerdo a los asientos registrales corresponde al

lote*****, el cual fue vendido por***** a favor de la C. *****, en fecha***** y, por ende, contrario a lo que determinó el A quo, el error de redacción en el contrato de promesa de compraventa base de la acción sería imposible de enmendar.-----

--- Resulta fundado el concepto de agravio que antecede.-----

--- Los artículos 1257, 1258, 1259, 1294, 1295, 1297, 1522 y 1528 del Código Civil del Estado, disponen:-----

“Artículo 1257.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”

“Artículo 1258.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, motivo o fin sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

“Artículo 1259.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

“Artículo 1294.- Son objeto de los contratos:

I.- El bien que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

“Artículo 1295.- El bien objeto del contrato debe: Existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio.”

“Artículo 1297.- *El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser lícito y posible.”*

“Artículo 1522.- *La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad absoluta, salvo que la ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa.”*

“Artículo 1528.- *La nulidad por causa de error, dolo, violencia o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, o es el incapaz.”*

--- De los preceptos legales transcritos se obtiene que para la validez de cualquier acto jurídico, se requiere que reúna ciertos requisitos sin los cuales puede estar viciado de nulidad, ya sea absoluta o relativa. La nulidad relativa existe cuando el vicio contenido en el contrato puede ser subsanable por las partes contratantes o por un tercero; en tanto que, cuando el vicio con que se dio a la vida jurídica el contrato es insubsanable por la naturaleza misma de éste, se está en presencia de la nulidad absoluta.-----

--- Asimismo, es pertinente señalar que el objetivo principal de un contrato de compraventa, es que el propietario de un bien transmita la legítima propiedad y el dominio de éste al comprador.-----

--- Ahora bien, para que un contrato de compraventa sea válido, debe reunir determinados elementos esenciales, como son el consentimiento de las partes, la licitud en el objeto del contrato y la forma, tal como lo establece el artículo 1257 del Código Civil del Estado. Por tanto, el objeto de un contrato de compraventa es ilícito cuando el bien motivo de ese acto jurídico, por alguna circunstancia propia o del documento que ampare la propiedad, lo lleva a estar fuera del comercio, ya sea porque los documentos que amparan su fabricación y venta son ilegítimos, o porque fueron alterados los datos de identificación del bien.-----

--- De manera que, si en el caso, el demandado

 en su carácter de promitente vendedor
 celebró el *****
 ante la fe del Notario
 Público número ***** de *****
 un contrato de
 promesa de compraventa con el C. *****
 respecto del
 bien inmueble que se identifica como lote número *****, manzana
 *****, ubicado en calle ***** número ***** del fraccionamiento

 del municipio de *****
 con superficie de
 *****m2 (*****), con las medidas y
 colindancias siguientes: al norte,

 *****; y a través del informe que rindió la encargada del
 despacho del ***** del Estado, Oficina
 Regional *****, el cual obra agregado a fojas setenta y seis del
 sumario principal, se acreditó que el bien inmueble objeto del
 contrato base de la acción no existe, pues de acuerdo a los asientos
 registrales, el C. ***** era titular de un terreno
 urbano identificado como lote *****
 manzana *****, ubicado en calle

 de la colonia *****
 de *****
 con
 superficie de *****m2 (*****), con las
 siguientes medidas y colindancias; al norte, en

 **; es decir, el número de lote y las colindancias hacia el norte y al
 este, que se precisaron en el contrato base de la acción no
 corresponden a los datos de identificación del inmueble respecto del
 cual el ahora demandado era propietario en la época en que celebró
 el contrato de promesa de compraventa con el actor; por lo que,
 contrario a lo que el Juez de primera instancia determinó en la

sentencia impugnada, el error de identificación del predio en el contrato base de la acción, no puede ser subsanado por los contratantes, toda vez que el promitente vendedor no puede transmitir la propiedad y el dominio legítimos sobre el bien objeto de la transacción; máxime, si se toma en consideración que el lote de terreno, respecto del que el demandado era propietario (lote*****, manzana *****, ubicado en calle *****, de la colonia *****, de *****, con superficie de *****m²), fue objeto de compraventa a favor de la C. *****, durante la tramitación del presente juicio, esto es, en fecha*****. Entonces, si el contrato de promesa de compraventa carece de validez, por el origen ilícito del objeto, es de concluirse que procede la acción de nulidad, pues no existe medio de prueba en contrario por parte del demandado.-----

--- Resulta aplicable la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Noviembre de 2006, Página 120, Número de Registro 173943, de rubro:-----

“COMPRAVENTA. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE NULIDAD, EN RAZÓN DEL ORIGEN ILÍCITO DE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO, BASTA QUE EL ACTOR ACREDITE EL ELEMENTO OBJETIVO CONSISTENTE EN TAL ILICITUD. Cuando el comprador intenta la acción de nulidad de un contrato de compraventa, en razón del origen ilícito del objeto, basta que acredite el elemento objetivo consistente en tal ilicitud para que proceda dicha acción, en virtud de que aquélla constituye un vicio no subsanable, lo cual afecta al contrato de nulidad absoluta. Por ello, es innecesario acreditar el aspecto subjetivo merced al cual se demuestre que

el vendedor tenía o no conocimiento de esa circunstancia, ya que no puede llegarse al extremo de suponer que dicha ignorancia convalide el origen ilícito del bien objeto de la transacción, además de que el mencionado elemento subjetivo sólo adquiere trascendencia para determinar si el vendedor, por haber actuado con dolo o mala fe, debe responder por los daños o perjuicios causados al comprador.”

--- Por último, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1313 y 1537 del Código Civil del Estado, y a lo pactado por las partes en las cláusulas tercera y cuarta del contrato de promesa de compraventa a que se ha hecho referencia con antelación, se condena al demandado a reintegrar al actor la cantidad de \$*****), que éste último entregó como anticipo del precio total pactado; asimismo, se condena al demandado a pagar a favor del actor, la cantidad de \$*****), por concepto de pena convencional, ante el incumplimiento a lo acordado en el básico de la acción.-----

--- En términos de lo dispuesto por el artículo 130, párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al resultarle adversa la sentencia a la parte demandada, se le condena a pagar a favor de la actora, los gastos y costas erogados por la tramitación de la primera instancia.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, dictada por el Juez de Primera Instancia de lo Civil con residencia en El Mante, Tamaulipas.-----

--- Al no colmarse la hipótesis prevista en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la sentencia dictada en esta segunda instancia modificó la de primera, no se hace especial condena al pago de los gastos y costas generados por la tramitación de esta instancia.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el concepto de agravio propuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, dictada por el Juez de Primera Instancia de lo Civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado, con residencia en El Mante, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior, para quedar de la siguiente manera.-----

*“--- PRIMERO.- Ha procedido el presente juicio sobre nulidad absoluta de contrato de promesa de compraventa, promovido por ***** en contra de ***** , toda vez que el actor justificó los elementos constitutivos de su acción, y el demandado no opuso excepciones, en consecuencia: --- SEGUNDO.- Se declara nulo el contrato de promesa de compraventa celebrado el veintiséis de septiembre de dos mil diez, por ***** como comprador y ***** como vendedor, respecto del bien inmueble identificado como lote número *****, manzana *****, ubicado en calle ***** número **** del fraccionamiento ***** , de ***** , ante fe del, Notario Público número **** de ***** ; por lo que, envíese atento oficio a este último a efecto de que realice la cancelación*

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'ESD/ygg.-

El Licenciado(a) ELIZABETH SOSA DAVILA, 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 setenta y cuatro, dictada el viernes dieciséis de marzo de dos mil dieciocho por los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Egidio Torre Gómez y Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante de quince 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, sus domicilios, así como los datos de identificación del bien inmueble objeto del contrato, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.