



--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veintiuno de enero de dos mil diecinueve.-----

--- V I S T O para resolver de nueva cuenta el presente Toca 325/2017, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del quince de diciembre de dos mil dieciséis, dictada por dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia Civil, ahora Familiar, del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en los autos del expediente 550/2014 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Nulidad de Cláusula de Contrato promovido por\*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*; vista también la ejecutoria del veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, pronunciada por el Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en el Juicio de Amparo Directo 31/2018 CIVIL, que concede la protección constitucional a la quejosa \*\*\*\*\* y:-----

**RESULTANDO**

--- PRIMERO.- Que la sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutive:-----

“--- PRIMERO.- En virtud de que los demandados CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , acreditaron su excepción de PRESCRIPCIÓN, en consecuencia, sin entrar al estudio del fondo del negocio;- SEGUNDO.- Se declara IMPROCEDENTE el presente Juicio JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD promovido por la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en contra de

los CC. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. Absolviendose a los demandados de las prestaciones reclamadas por la parte actora.- **TERCERO.-** Asimismo y toda vez que la sentencia le fue adversa a la parte Actora se le condena al pago de los gastos y costas del Juicio. **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-**”

--- **SEGUNDO.-** Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso en su contra recurso de apelación el que fue admitido en el ambos efectos, por auto de veinticinco de enero de dos mil diecisiete, del cual correspondió conocer por turno a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, la cual previo los trámites legales, el veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, dictó la sentencia cuatrocientos trece que concluyó con los siguientes puntos resolutiveos.-----

“--- **PRIMERO.-** Han resultado unos infundados y otro mas inoperante, de los conceptos de agravio propuestos por la parte actora, en contra de la sentencia del quince de diciembre de dos mil dieciséis, dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia Familiar habilitada del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas.- --- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutiveo anterior. --- **TERCERO.-** Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas por la tramitación de ambas instancias.- ---- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-**”

--- Por no haber estado conforme con la resolución anterior, \*\*\*\*\* , promovió demanda de amparo directo, de la cual correspondió conocer por turno al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del



Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, el que se registró con el número 31/2018 CIVIL, donde rendido el informe por ésta responsable y previo los trámites legales, se dictó ejecutoria con el siguiente punto resolutivo:-----

**ÚNICO.** La Justicia de la Unión **AMPARA Y PROTEGE** a\*\*\*\*\* \*\*\*, contra el acto que reclamó de la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con residencia en esta ciudad, consistente en la sentencia de veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, dictada en el toca 325/2017, del índice de dicha responsable, en los términos y para los efectos precisados en la parte final del último considerando de esta ejecutoria.

--- Así quedaron los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

**CONSIDERANDO**

--- **PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 211 párrafo tercero de la Ley de Amparo, esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia en cumplimiento al fallo dictado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital.-----

--- **SEGUNDO.-** El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 31/2018 CIVIL, lo hizo en los términos del considerando séptimo de la ejecutoria que se cumplimenta, cuya parte conducente a continuación se transcribe:-----

**SÉPTIMO. Estudio.** Un concepto de violación es fundado pero inoperante, otro es infundado y uno más es fundado y suficiente para

conceder la protección de la Justicia Federal solicitada, sin necesidad de efectuar el análisis de los restantes disensos, dado el sentido en que se resolverá.

**Antecedentes de constancias.** Previo a establecer las razones por las que se arriba a la anterior conclusión, se estima conveniente destacar algunos aspectos que se desprenden de las constancias que integran el juicio de origen, las cuales tienen valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 202, ambos del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de su numeral 2.

En el juicio de origen, la hoy quejosa\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*), demandó a \*\*\*\*\*), \*\*\*\*\*),  
 \*\*\*\*\*)  
 \*\*\*\*\*), en la vía ordinaria civil, de quienes exigió,  
de los dos primeros, a) La nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” del instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha veinte de enero de dos mil once, del protocolo confiado al Notario antes mencionado, relativo al contrato de compraventa, a través del cual adquirió la fracción poniente de la mitad del solar \*\* de la manzana\*\*\* y, **b)** El pago gastos y costas judiciales; del tercero de los mencionados, a) La nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” del instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha veinte de enero de dos mil once, autorizado con su sello y firma; b) La anotación complementaria marginal de nulidad e ineficacia en el protocolo del que proviene la escritura pública mencionada; y de la última demandada, a) La demolición de aleros invasores de su propiedad en 0.40 metros por 3.80 metros del primer nivel y 0.10 metros por 1.15 metros del segundo nivel de las losas de la casa-habitación construida en las fracciones oriente y poniente de la mitad del solar número \*\*, manzana \* , con superficie de \*\*\*\*\* metros



cuadrados, ubicada en calle \*\*\*\*\* número\*\*\*\*\* colonia \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*; y b) El pago de litisexpensas de ese juicio.

Los señalados demandados \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
fueron emplazados y comparecieron a juicio a formular su contestación, destacándose que previo a dar contestación a la demanda, opusieron la excepción de prescripción de la acción, y en cuanto a las prestaciones reclamadas, negaron el derecho de la parte actora para reclamárselas; por su parte, \*\*\*\*\*), no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía por auto de quince de septiembre de dos mil catorce (foja 101 del juicio natural).

El juicio continuó en sus etapas procesales y el **quince de diciembre de dos mil dieciséis**, se dictó el fallo de primer grado en el que al haber acreditado los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* su excepción de prescripción, sin entrar al estudio del fondo del negocio, se declaró improcedente el juicio, absolviéndose a todos los demandados de las prestaciones que les fueron reclamadas, y se condenó a la parte actora al pago de gastos y costas de ese juicio.

Al no estar conforme con el anterior fallo, la actora interpuso recurso de apelación, del que por turno conoció la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, quien lo radicó con el número de toca 325/2017, y fue resuelto mediante sentencia de **veintisiete de octubre de dos mil diecisiete**, en la que al estimarse infundados unos agravios, e inoperantes otro, se confirmó el fallo apelado, condenándose a la apelante al pago de gastos y costas por la tramitación de ambas instancias.

La reseñada sentencia es la que constituye el acto reclamado en el presente juicio de amparo.

Destacado lo anterior, a continuación se procede al estudio de los conceptos de violación.

**Análisis de los motivos de disenso.** La quejosa alega:

1) Que le causa perjuicio que se le condenara al pago de gastos y costas en segunda instancia, ya que se dejó de aplicar el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y se aplicó incorrectamente el diverso 130 del propio ordenamiento legal, ya que lo demandado de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* fue la nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” componente de la escritura de compraventa plasmada en el instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\* de veinte de enero de dos mil once; y de \*\*\*\*\* fue la demolición de los aleros en las medidas que fueron señaladas, ubicados en el lugar indicado en la construcción contigua a la de la quejosa, por lo que debió hacerse la debida separación, al ser la primera acción de índole declarativa y la última, de condena, siendo ilegal que se estimara absorbida la acción declarativa por la de condena.

b) Que no le correspondía a la Sala responsable imponer la condena en costas de primera instancia, sino a la Juez de primer grado, pues sólo puede hacerse cuando revoca la sentencia impugnada, y tampoco debió condenar al pago de costas en segunda instancia, al no tratarse de la hipótesis prevista en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles.



c) Que le causa agravio que la Sala responsable calificara de inoperante su disenso relativo a que era incongruente lo determinado por la jueza de primera instancia, para estimar fundada la excepción de prescripción opuesta por los demandados, en virtud de no haberse demandado la nulidad de dicha cláusula, en sí misma considerada, sino por haber sido la quejosa objeto de engaño, al conocer en la jurisdicción voluntaria 190/2014, que los vendedores no eran los propietarios de la casa que invade con sus aleros el predio contiguo que compró a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* sino \*\*\*\*\*; lo anterior, por estimar la responsable que dicho agravio estaba encaminado a controvertir el fondo del asunto.

d) Que alegó ante la responsable que era incongruente que se declarara improcedente el juicio respecto de todos los demandados, no obstante haberse estudiado solamente la excepción de prescripción de la acción opuesta por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y sin que en torno de los demás demandados se hiciera alguna consideración para así determinarlo; empero, la Sala responsable omitió el estudio de esa parte de su agravio, infringiendo con ello los principios de exhaustividad y congruencia externa, y lo dispuesto en el numeral 949, fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

e) Que era incorrecta la consideración de la responsable en cuanto a que era infundado el agravio de la apelante relativo a que en la sentencia impugnada se omitió estudiar la diversa prestación de demolición de los aleros en las medidas que invadían su propiedad, porque la actora demandó de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la nulidad de la citada Cláusula “Novena”, y como consecuencia de ello, la demolición de los precitados aleros, por lo que ante la procedencia de la excepción de prescripción, no se estuvo en condiciones de analizar el fondo de la controversia, ni

condenar por la prestación de demolición, al ser accesoria de la nulidad demandada.

Lo anterior, porque en ninguna parte de su demanda reclamó la demolición de los aleros como consecuencia de la nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” componente de la escritura de compraventa plasmada en el instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\* de veinte de enero de dos mil once, sino que lo hizo porque le invaden su propiedad, como estaba acreditado pericialmente y admitido por la propia demandada \*\*\*\*\* , siendo por ello incorrecto lo estimado en el sentido de que el reclamo de la demolición de los aleros fue a consecuencia de la nulidad e ineficacia de la referida Cláusula “Novena”.

Ahora bien, de los citados motivos de disenso, es fundado pero inoperante el identificado en párrafos anteriores en el inciso c).

Lo anterior, en virtud de que si bien el agravio expuesto por la quejosa relativo a que era incongruente lo determinado por la jueza de primer grado para determinar fundada la excepción de prescripción opuesta por los demandados, no se encontraba encaminado a controvertir el fondo del asunto, sino a poner de manifiesto que la nulidad demandada se reclamó por haber sido la quejosa objeto de engaño al momento de realizarse la operación de compraventa del inmueble en el que se contiene la Cláusula “Novena”, cuya nulidad se demandaba, por lo que el momento a partir del cual debía operar la excepción de prescripción, era a partir de que tuvo conocimiento de que los contratantes no eran propietarios del inmueble contiguo; por lo que el argumento relativo a la incongruencia alegada del fallo impugnado en apelación, es inoperante.

Ello, porque la Sala responsable al darle respuesta al primero de sus agravios analizó el momento a partir del cual la ahora quejosa



tuvo conocimiento de los contratantes no eran los propietarios del inmueble en el que se encontraban los alerones, y que lo fue desde la celebración del contrato de compraventa multicitado, circunstancia que la actora además corroboró al acudir el ocho de noviembre de dos mil once, a imponerse de los autos del acta circunstanciada número 493/2011, en la Agencia del Ministerio Público Investigador de \*\*\*\*\* , por lo que a la fecha en que se había presentado la demanda de nulidad de la cláusula “Novena” del aludido contrato, la acción se encontraba prescrita.

Esto es, sostuvo la Sala que con la redacción de la cláusula del contrato se enteró que los contratantes no eran los propietarios, circunstancia que fue corroborada con el acta circunstanciada antes aludida; sin embargo, la impetrante solo aduce que tuvo conocimiento de ese hecho al comparecer a las diligencias de jurisdicción voluntaria 190/2014, sin que desvirtúe lo referente a que fue desde la celebración del contrato de compraventa del inmueble en el que se contiene la Cláusula “Novena”, en que se enteró de esa situación, y que ello se corroboró con el acta circunstanciada número 493/2011, pues al efecto nada expuso a fin de demostrar sus afirmaciones y destruir lo determinado por la responsable, no obstante encontrarse obligado a hacerlo.

Es aplicable al caso por las razones que la contienen, la jurisprudencia 19/2012 (9a.), de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 731, del Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Materia Común, Décima Época, que dice:

**“AGRAVIOS INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE NO COMBATEN TODAS LAS CONSIDERACIONES CONTENIDAS EN LA SENTENCIA RECURRIDA. Ha sido criterio reiterado de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, que los agravios son inoperantes cuando no se**

*combaten todas y cada una de las consideraciones contenidas en la sentencia recurrida. Ahora bien, desde la anterior Tercera Sala, en su tesis jurisprudencial número 13/90, se sustentó el criterio de que cuando el tribunal de amparo no ciñe su estudio a los conceptos de violación esgrimidos en la demanda, sino que lo amplía en relación a los problemas debatidos, tal actuación no causa ningún agravio al quejoso, ni el juzgador de amparo incurre en irregularidad alguna, sino por el contrario, actúa debidamente al buscar una mejor y más profunda comprensión del problema a dilucidar y la solución más fundada y acertada a las pretensiones aducidas. Por tanto, resulta claro que el recurrente está obligado a impugnar todas y cada una de las consideraciones sustentadas por el tribunal de amparo aun cuando éstas no se ajusten estrictamente a los argumentos esgrimidos como conceptos de violación en el escrito de demanda de amparo”.*

Además, porque la jueza de primer grado sí consideró el

reclamo de la nulidad de la Cláusula “Novena”, por la causa que refirió

la ahora quejosa, tan es así que al respecto se expuso:

*“...efectivamente el artículo 1534 del Código Civil vigente en el Estado a la letra dice: [...LA ACCIÓN DE NULIDAD FUNDADA EN INCAPACIDAD, INOBSERVANCIA DE LA FORMA, DOLO O ERROR, PRESCRIBE EN EL TÉRMINO DE UN AÑO, PERO SI EL ERROR O DOLO SE CONOCEN ANTES DE QUE TRANSCURRA DICHO PLAZO, LA ACCIÓN DE NULIDAD PRESCRIBIRÁ A LOS SESENTA DÍAS, CONTADOS DESDE QUE SE TUVO CONOCIMIENTO DE TALES VICIOS...], de lo anterior se desprende que el presente juicio versa respecto de la nulidad de la CLÁUSULA NOVENA del contrato de compraventa, contenido en el instrumento número seis mil setecientos treinta y seis, del volumen número ciento ochenta y cuatro pasada ante la fe del Licenciado\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*  
la cual a la letra establece: [...NOVENA.- LA PARTE COMPRADORA CONVIENE Y ACEPTA, QUE EL ALERO CON MEDIDAS DE 0.40 METROS POR 3.80 METROS, DE LA PROPIEDAD CONTIGUA QUE EN SU ORIGEN FUE DEL MISMO PROPIETARIO, Y QUE HOY DA A LA CALLE AZUCENA INVADA EL LÍMITE DE LA PROPIEDAD MOTIVO DE ESTA OPERACIÓN, COMPROMETIÉNDOSE LA PROPIETARIA DE AQUÉL, A CAMBIAR LOS DUCTOS DE CAÍDA DEL AGUA, PARA QUE SE AFECTE EN LO MENOR POSIBLE, EL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE...], en ese sentido tenemos que el término a que alude el artículo 1534 anteriormente mencionado comenzará a computarse a partir de la fecha en que tuvo conocimiento de dicha cláusula la actora del juicio\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
por lo que debe empezar a computarse el término para la prescripción de la multicitada acción, en consecuencia el término para que opere la prescripción comienza a computarse a partir del día veinte del mes de enero del año dos mil once, fecha en la que se llevó a cabo la compraventa aludida, a lo cual a la fecha de*



presentación de la demanda que lo es el día catorce del mes de agosto del año dos mil catorce, ha transcurrido en exceso el término de SEIS MESES que prevé el artículo 1534 del Código Civil vigente en el Estado, ello en razón de que la parte actora tuvo conocimiento del alcance legal de la precitada cláusula, tal cual se puede advertir del escrito inicial de demanda, en el que de manera textual mencionó: [... **ACEPTÉ LA PETICIÓN QUE ME HICIERON EN EL SENTIDO DE QUE ESE ALERO INVADA MI PROPIEDAD EN LAS MEDIDAS SEÑALADAS...**], confesión expresa que se valora al tenor del numeral 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, así mismo de la prueba confesional a cargo del licenciado \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , manifestó específicamente en las posiciones número 3 y 4 que leyó a los hoy contendientes la escritura pública volumen \*\*\*, número \*\*\*\* previo a su firma, asimismo les explicó el contenido y valor legal de la escritura pública, de lo que se colige que desde el momento de la firma del contrato, la parte actora, C. \*\*\*\*\* , tuvo conocimiento del alcance de la cláusula novena de la referida compraventa...”.

De ahí el que aunque fundado deviene inoperante el citado disenso.

Por otra parte, es infundado el diverso concepto de violación identificado líneas arriba en el inciso d), en virtud de que contrario a lo alegado por la inconforme, la Sala responsable al emitir la sentencia reclamada sí analizó su parte del agravio en el que manifestó que era incongruente que se declarara improcedente el juicio respecto de todos los demandados, no obstante haberse estudiado solamente la excepción de prescripción de la acción opuesta por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Esto es así, pues al respecto consideró que era infundado el referido agravio, en virtud de que la apelante demandó de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , la nulidad de la Cláusula “Novena” del contrato de compraventa que celebró con los dos primeros, respecto del inmueble objeto de la misma, y como consecuencia de ello, que se condenara a \*\*\*\*\* , a la demolición de los aleros que invadían el predio en mención, de manera que si la excepción de prescripción

resultó procedente y con ello quedó subsistente la referida cláusula, cuya nulidad se demandaba, al reclamarse del Notario Público referido la propia nulidad de la mencionada Cláusula, como consecuencia de ello, fue correcto que también se le absolviera de la prestación que se le reclamó, al depender de esa situación esta última, al constituir la escritura y el contrato de compraventa, una unidad; pues la jueza no había estado en condiciones de analizar el fondo de la controversia, ni de condenar al \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\*, a las prestaciones que les reclamó la actora y ser accesoria la reclamada a esta última.

Con lo cual se pone de manifiesto que sí se atendió el motivo de inconformidad aludido por la impetrante.

Finalmente, en el diverso disenso identificado con anterioridad en el inciso e), en esencia, se alega que, causa agravio a la quejosa que se declarara infundado su agravio relativo a que en la sentencia apelada se omitió estudiar la diversa prestación de demolición de los aleros en las medidas que invadían su propiedad, al estimar la responsable que la misma se reclamó como consecuencia de la diversa prestación demandada consistente en la nulidad de la Cláusula “Novena” del contrato de compraventa antes mencionado, reclamada a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, según manifiesta la quejosa, porque en ninguna parte de su demanda reclamó la citada demolición de los aleros como consecuencia de la nulidad e ineficacia de la mencionada cláusula, sino porque le invaden su propiedad.

Es fundado dicho disenso, puesto que, ciertamente, del análisis efectuado a la demanda origen del juicio natural, se advierte que la actora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , expresó demandaba en vía ordinaria civil a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*,  
aclarando posteriormente que esta última era la misma  
\*\*\*\*\* , de quienes en el capítulo denominado  
“Petitum de la demanda” precisó se les reclamaba:

I. De los Sres. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*:

i) La nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” del instrumento público \*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha 20 de enero de 2011 del protocolo confiado al N.P. \*\*\* licenciado \*\*\*\*\* , continente al contrato de compraventa al través del cual adquirí en propiedad la fracción Pte., de la mitad del solar \*\* de la manzana \*, con superficie de \*\*\*\*\*M2., y,

ii) El pago de los gastos y costas judiciales si actúan temerariamente o mala fe, atentos al artículo 131, fracción II del Código Adjetivo Civil del Estado.

iii) Y en su oportunidad girar oficio adjuntando copia certificada para el Director del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio en esta ciudad para la inscripción de la sentencia en relación al aludido instrumento público.

II. Del Notario Público \*\*\*\*Lic.\*\*\*\*\*:

a) La nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” del instrumento público \*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha 20 de enero de 2011, autorizada con su sello y firma; y,

b) La anotación complementaria marginal de nulidad e ineficacia en el protocolo del que proviene la escritura pública mencionada, conforme al artículo 91 número 1, de la Ley del Notariado del Estado de Tamaulipas.

III. De la C. \*\*\*\*\*:

1) La demolición de aleros invasores de mi propiedad en 0.40 metros por 3.80 metros del primer nivel y 0.10 metros por 1.15 metros del segundo nivel de las lozas de la casa-habitación construida en las fracciones oriente y poniente de la mitad del solar No \*\*, manzana 8, con superficie de \*\*\*\*\*M2., ubicada en calle \*\*\*\*\* No.\*\*\*\*\* colonia \*\*\*\*\*, de Tampico , Tamps., y, 2) El pago de litisexpensas del presente juicio”.(Fojas 1 y 2 del juicio de origen).

Con lo cual se pone de relieve que de manera autónoma e independiente como prestación se le demandó a \*\*\*\*\* , la demolición de los aleros invasores de la propiedad de la actora, en las medidas ahí descritas, no como consecuencia de la acción de nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena” del instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha veinte de enero de dos mil once, del protocolo de la Notaría Pública número \*\*\*\*de \*\*\*\*\* , que se reclamara de los diversos demandados; máxime cuando del análisis integral de la referida demanda tampoco se advierte que se haya demandado esa demolición a consecuencia de la precitada nulidad.

De ahí que fue incorrecta la apreciación que hizo la Sala responsable respecto del referido agravio, lo que motivó que lo declarara infundado, no obstante que de manera autónoma se demandó la demolición de los aleros invasores de la propiedad de la actora, y por tanto, la autoridad responsable debe analizar los argumentos expuestos por la apelante, a la luz de los conceptos de agravio que le fueron formulados al efecto, en el sentido de haberse omitido por la jueza de primer grado el análisis de la referida prestación de demolición y conculcado con ello los principios de exhaustividad y congruencia que deben imperar en toda resolución.



De igual forma, en lo atinente a que a la demandada \*\*\*\*\* , no se le demandó la nulidad de la Cláusula “Novena” del instrumento público \*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha veinte de enero de dos mil once, y al \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , si bien se le demandó esta última, fue por causa diversa a la que motivó la demandada a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por lo que era incongruente que a virtud de la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por estos últimos, se determinara en la sentencia reclamada absolver a todos los demandados, de las prestaciones reclamadas por la actora, sin que se expusieran las razones por las cuales así se hizo.

Cabe decir, que ciertamente, la Sala responsable incurre en dicha incongruencia, porque como quedó de manifiesto en líneas anteriores, a \*\*\*\*\* , no se le demandó la precitada nulidad de la Cláusula “Novena”, y al Notario Público \*\*\*, si bien se le demandó esta última, fue por causa diversa a la reclamada a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por tanto, la autoridad responsable debe determinar de manera fundada y motivada el porqué de esa determinación, dado que al considerar procedente la excepción de prescripción opuesta por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* consideró que la juez de la instancia no estaba en condiciones de condenar a los diversos demandados, pero como ya se expuso con antelación, no fue a consecuencia de la prestación de nulidad de la referida Cláusula “Novena”, que se demandó la demolición de los aleros invasores, de ahí que la responsable debe hacer un pronunciamiento respecto de los agravios cuarto y quinto que en relación a dicho tópico se le hicieron.

Sirve de apoyo a lo anterior por las razones que la contienen, la tesis con número de registro 241574, de la entonces Tercera Sala de la

Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 13, Volumen 70, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Materia Civil, correspondiente a la Séptima Época, cuyo rubro y texto dicen:

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA SENTENCIA.** *La congruencia de las sentencias consiste, esencialmente, en la armonía o concordancia que debe existir entre lo pedido por las partes, y lo resuelto en definitiva. No significa, pues, que el tribunal de apelación tenga necesariamente que estudiar separadamente cada uno de los agravios expresados en la segunda instancia, y hacer pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Efectivamente, conforme a las reglas de la congruencia, contenidas en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente, todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente; pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija, ya que no debe perderse de vista que el artículo 82 del mismo Código de Procedimientos Civiles abolió las antiguas fórmulas de las sentencias y dispuso que basta con que el juzgador apoye los puntos resolutive de éstas en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional; precepto fundamental que, a su vez, dispone que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho”.*

*De igual forma, es aplicable al caso la tesis aislada con número de registro 239479, de la propia Tercera Sala del más Alto Tribunal de la Nación, visible en la página 77, Volumen 217-228, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Materia Común, Séptima Época, que dice:*

**“CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA. EN QUE CONSISTE ESTE PRINCIPIO.** *La congruencia significa conformidad en cuanto a extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente por las partes”.*



**Conclusión.** En las relacionadas consideraciones, lo procedente es conceder el amparo y protección de la Justicia Federal solicitada, para que la Sala responsable:

1. Deje sin efectos la sentencia reclamada.

2. En otra que dicte:

a) Se pronuncie nuevamente respecto de la porción de los

agravios en los que se adujo que:

*“...Además, es incongruente, porque estudió y declaró fundada la excepción de prescripción negativa invocada por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por lo que es contrario a derecho absuelva también a los demandados \*\*\*\*\* y N.P. \*\*\*\*licenciado\*\*\*\*\* (...) pues solo estudió y declaró procedente la excepción de prescripción negativa por los diversos demandados (...) y de ninguna manera que lo haya hecho los otros prenombrados demandados.*

*En ese contexto, es del todo incongruente que sin haber estudiado y pronunciado sobre las excepciones de la diversa demandada \*\*\*\*\* ni considerar las causas de nulidad de ilicitud respecto del anotado fedatario, decrete la absolución de estos y declare improcedente mi juicio ordinario civil...”. (Foja 10 del toca).*

Así como de la porción de los agravios en los que se expuso que:

*“DELTA. La sentencia reclamada viola el principio de congruencia externa por omisión; ello es así, porque por un lado a la demandada \*\*\*\*\* no le demandó la nulidad e ineficacia de la Cláusula “Novena”, por ende, es incongruente la absuelva y declare improcedente el juicio de nulidad, (...) la excepción de prescripción negativa se enderezó contra los diversos demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (...) A la citada demandada \*\*\*\*\* le demandó la demolición de los aleros que invaden mi propiedad (...) Sobre este punto de la litis la sentencia es omisa, dado que únicamente se ocupó de distinto punto litigioso de nulidad e ineficacia de la precitada cláusula olvidando por completo la reclamada demolición de los alerones...”. (Fojas 10 y 11 del toca).*

3. Hecho lo anterior, con plenitud de jurisdicción resuelva lo que en derecho estime conveniente.

--- **TERCERO.**- En estricto acatamiento a la ejecutoria de amparo y a fin de restituir a la quejosa \*\*\*\*\* , en el pleno

disfrute de los derechos fundamentales que se estimaron violados, con fundamento en los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, se deja insubsistente la sentencia número quince del treinta de enero de dos mil dieciocho y, en su lugar, se dicta una nueva en los siguientes términos:-----

--- **CUARTO.**- La parte actora expresó sus motivos de inconformidad mediante escrito del veinticuatro de enero de dos mil dieciséis, el cual obra agregado a fojas seis a la doce del toca, los que consisten en lo que a continuación se transcriben:-----

*“ALFA.- Irroga perjuicio el Considerando “CUARTO” y los consecuentes resolutivos “PRIMERO” al “TERCERO” de la sentencia sometida a enjuiciamiento apelatorio, al declarar fundada la excepción (sic) de prescripción negativa con argumentos no propuestos por las partes, apartándose de los términos de la litis, con evidente infracción al artículo 113, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

*En dicho considerando el resolutor inferior declara fundada la excepción de prescripción negativa de nulidad e ineficacia de la Cláusula “NOVENA” del contrato de compraventa contenido en el instrumento\*\*\*\*\*del volumen \*\*\* ac rgo (sic) del N.P. \*\*\*\*licenciado\*\*\*\*\* , mediante el cual adquirí de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la fracción poniente de la mitad del solar No. \*\*, de la Manzana \*, de la Colonia \*\*\*\*\* , del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamps., con superficie de \*\*\*\*\*M2.*

*El resolutor de primer grado estima funda la excepción de prescripción (sic) negativa opuesta por los demandados*



\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y  
 \*\*\*\*\* , porque parte de la base de que tuve conocimiento de dicha cláusula, por lo que, afirma, debe empezar a computarse el término para que opere la prescripción desde el 20 de enero de 2011 en que se llevó a cabo la compraventa, y que al 14 de agosto de 2014 en que se presentó mi demanda, transcurrió (sic) en exceso el término de 6 meses previsto en el artículo 1534 del Código Civil vigente en el Estado, en razón de que tuve conocimiento del alcance legal de la referida cláusula, de que acepté la petición que me hicieron los vendedores en el sentido de la invasión de los aleros en mi propiedad.

Esa consideración resulta extraña, ajena a la litis, porque los demandados no la hicieron valer en esos (sic) términos: la contraparte la opuso bajo diversa perspectiva, apoyándose en que el 8 de noviembre de 2011 acudí al Agencia del Ministerio Público a rendir declaración sobre los hechos denunciados y que me notifiqué de todo lo actuado en el Acta Circunstancia, en donde \*\*\*\*\* manifestó ser propietaria del predio ubicado en Calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , en \*\*\*\*\* (sic); predio que colinda con el inmueble propiedad de la actora (yó).

De un ejercicio comparativo es palmaria la incongruencia externa de la sencia (sic), pues mientras el A quo tomó punto de referencia la fecha de la escritura de la compraventa, o sea, el 20 de enero de 2011 por haber tenido conocimien- (sic) de la Cláusula "NOVENA" plasmada en dicha escritura y de ahí realiza el cómputo de 6 meses para estimar fundada la excepción de prescripción negativa; en contraste, los demandados la hicieron valer del hecho de que acudí a la Agencia del Ministerio Público a

*rendir declaración y que (sic) en fecha 8 de noviembre de 2011 me notifiqué de todas las actuaciones del Acta Circunstancia y que en ahí \*\*\*\*\* manifestó que ella era la propietaria del inmueble contiguo al de- la sucrita. (sic).*

*Es de explorado Derecho que las resoluciones judiciales (sic) deben guardar congruencia con la demanda, contestación y demás argumentos deducidos oportunamente, sin que pueda omitir nada ni añadir nada, son pena de infringir dicho principio procesal inmerso en el artículo 113, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado; así pues, la sentencia debe ser conforme se fincó la litis con los escritos de demanda y contestación, lo que no cumple la sentencia a debate al resolver el asunto con argumentos diferentes a lo expresados por los demandados, declarando fundada la excepción de prescripción negativa bajo consideraciones extrañas, ajenas a la litis y con ello establecer ilegalmente en el resolutivo "PRIMERO" que los prenombrados demandados acreditaron su excepción de prescripción, e ilegalmente califica improcedente mi juicio ordinario civil en resolutivo "SEGUNDO" y por encima en el "TERCERO" me condena al pago de gastos y costas del juicio, lo que es sencillamente absurdo, cuando es palmaria la violación al principio de congruencia externa, pues si haberse estudiado los argumentos de los demandados declara fundada la excepción bajo consideraciones que no respaldan la repetida excepción de prescripción negativa en comento, alterado con la litis de primera instancia.*

*Al efecto cobra puntual aplicación la tesis de la otrora (sic) Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación*



*publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Informe 1987, Parte II, página \*\*\*, que ad literam dispone:*

*(Se transcribe)*

*Asimismo, cobra puntual aplicación la tesis del mismo órgano emisor que de la anterior consultable el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo CXX, página 11, de rubro y texto siguientes:*

*(Se transcribe).*

*BETA.- En el Considerando "CUARTO", respaldado del resolutive "TERCERO" de la ilegal sentencia, materia de apelación, al imponerme la condena de pago de gastos y costas judiciales porque la sentencia me es adversa, pasando por alto que la acción de nulidad e ineficacia de la Cláusula "NOVENA" de la compraventa consignada en el instrumento No.\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, acción dirigida a los vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y contra el N.P. \*\*\* licenciado \*\*\*\*\*; es una acción de índole declarativa, la cual se agota o limita a la pura declaración de nulidad e ineficacia, sin que para tal efecto tenga que ir más allá de esa declaración, sin que precise de un acto posterior de los demandados, quienes, frente a la nulidad e ineficacia no tienen que desplegar una conducta; de donde tenemos que ese tipo de acciones son de índole declarativa en las que no opera la teoría del vencimiento, como acaece en las de condena.*

*Es decir, para la sanción del pago en litisexpensas en las acciones declarativas debe observarse lo dispuesto 131 del Código de*

*Procedimientos Civiles del Estado, el cual no se basa en la teoría del vencimiento; sino que para imponerla toma en cuenta la conducta procesal de las partes; es decir, en la temeridad o mala fe con la que actúan los sujetos o partes procesales; pero de ningún modo en el diverso 130 de dicho cuerpo de leyes que acoge el sistema de vencimiento aplicable a las acciones de condena, a cuya naturaleza no responde la acción de nulidad e inefacia reclamadas; de donde se sigue el A quo no apreció correctamente la naturaleza de la acción en referencia y respecto la cual emitió su decisión.*

*A lo expuesto aplica la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo III, Junio de 1996, página 810, que a la letra nos dice:*

*(Se transcribe)*

*De ahí entonces del todo ilegal la imposición de condena de pagar gastos y costas judiciales sino resolvió una acción de condena; pues lo que estudio y sentenció no fue otra que la acción de nulidad e ineficacia, respecto la cual estimó procedente la excepción de prescripción negativa opuesta por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; de ahí la ilegalidad del Considerando “CUARTO” y el consecuente resolutivo “TERCERO” de la debatida sentencia.*

*GAMMA.- Produce agravio el Considerando “CUARTO” que orienta de los resolutivos “PRIMERO” al “TERCERO” de la impugnada sentencia, habida cuenta que de la Cláusula “NOVENA” de la escritura en cita no se establece que los dueños de la finca colindante era de la codemandada \*\*\*\*\* pues de su clara redacción no se alude a*



dicha persona. El resolutor inferior no hizo un estudio exhaustivo de dicha escritura, pues la nulidad reclamada no es por la Cláusula en sí misma considerada, o sea, que haya aceptado la invasión de los aleros y después pida la demolición; o sea, la nulidad de la Cláusula por capricho, es decir, por sí misma considerada, como lo apreció el A quo para tomar como punto de partida para la prescripción negativa le (sic) fecha misma de la celebración de la compraventa 20 de enero de 2011.

Ello significa que no estudió de manera exhaustiva la causa de la nulidad e ineficacia que no se funda en la Cláusula en sí misma, sino en el hecho de haber sido objeto de engaño para que la aceptara; esto es, debió atender a la razón o causa de la nulidad expresada, en el sentido de que acepté la invasión de los leros de la casa contigua al inmueble que adquirí por compraventa en esa fecha, bajo la creencia que era propiedad de los vendedores, pues es obvio que si yó hubiese tenido conocimiento que no era propiedad de ellos, señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no admitiría esa invasión de los aleros, lo cual es de sentido común, pues nadie acepta que al adquirir una propiedad se invada por la construcción de otra sin conocer quién es el dueño (a) de esa otra.

Como se aprecia de la demanda, la suscrita acepté la invasión de los aleros de la casahabitación contigua o colindante bajo la creencia de que los venderos era dueño de ese inmueble; tanto porque me lo dijeron (sic) y esa creencia se fortaleció por que los vendedores se comprometieron cambiar los ductos de esa casa de dos niveles para evitar daños al inmueble que me vendieron; y como ellos fueron los que me vendieron el inmueble

*descrito y deslindado en la escritura base de la acción, por atención y agradecimiento acepté la invasión de los alero sobre el terreno que les compré.*

*Y bajo esa creencia que ellos era los dueños en jurisdicción voluntaria tramitadas dentro del expediente 190/2014 del Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil, con sede en\*\*\*\*\*., les notifiqué mi voluntad de no seguir permitiendo la invasión de los aleros; procedimiento del cual puede conocer con el certificado que agregaron que ellos no eran los dueños de esa casa de dos niveles, sino que manfiestaron (sic) además que era propiedad de \*\*\*\*\* y exhibieron un certificado de esa propiedad a nombre de esa persona, lo que a la postre resultó ser la demandada que contestó con el nombre de \*\*\*\*\* , como consta en las actuaciones judiciales de ese expediente que obra en autos al exhibirse con mi demanda en copia certificada.*

*Como se puede apreciar de los hechos de la demanda, esa conducta dolosa de los vendedores es la causa de la nulidad e ineficacia y bajo esta causa de nulidad se inspira la acción ejercitada contra los nombres enajenantes\*\*\*\*\* , por lo que resulta del todo incongruente el A quo declare procedente la excepción de prescripción negativa con fecha de la escritura de la compraventa en que obviamente conocí y entendí los alcances de la Cláusula “NOVENA” de la escritura de compraventa explicada por el N.P. licenciado\*\*\*\*\* , dejando de considerar el dolo o engaño invocado para la acción de nulidad e ineficacia de ese pacto en concreto, pues encubrieron que ellos no eran los dueños*



*de la casa de dos niveles contigua al terreno que me vendieron, por lo que no es infundado considerar la fecha de la escritura de compraventa para establecer procedente la prescripción negativa invocada por esos vendedores, señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.*

*En ese sentido, debió declarar infundada la perentoria en alusión de los vendedores, pues perdieron de vista al igual el resolutor, que la nulidad no se reclama por la cláusula en sí misma considerada, o sea, por su contenido, y de su contenido, como de toda la escritura no mencionaron que no eran dueños de esa casa contigua o colindante de dos niveles con aleros que invaden el inmueble que les compré, de suerte que es infundado que la suscrita haya tenido conocimiento de esa circunstancia y considerar esa situación para declarar procedente la excepción de prescripción positiva; esto es, tanto porque no se demanda la nulidad e ineficacia de la Cláusula "NOVENA" por sí misma considerada, como porque no demuestra, ni toda la escritura, que los vendedores no sean los dueños de esa casa de dos niveles con aleros que invaden el terreno que les compré, por lo que, contrario a lo sostenido por el A quo, los demandados no acreditaron la excepción de prescripción negativa, según el resolutorio "PRIMERO" de la sentencia a debate.*

*Además, es incongruente, porque estudió y declaro fundada la excepción de prescripción negativa invocada por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; por lo que es contrario a Derecho absuelva también a los demandados \*\*\*\*\* y N.P. \*\*\*\*\*licenciado \*\*\*\*\* , como aparece de la expresión*

general “demandados”, casi al final del Considerando “CUARTO” y en el resolutivo “SEGUNDO” declare improcedente mi juicio ordinario civil sobre nulidad contra \*\*\*\*\* y N.P. licenciado\*\*\*\*\*; pues sólo estudió y declaro procedente la excepción de prescripción negativa por los diversos demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; como se observa del propio Considerando y asó (sic) clarifica el resolutivo “PRIMERO” en el que puntualiza que éstos acreditaron la dicha excepción y de ninguna manera que lo hayan hecho los otros prenombrados demandados.

En ese contexto, es del todo incongruente que sin haber estudiado y pronunciado sobre las excepciones de la diversa demandada \*\*\*\*\*ni considerar las causas de nulidad de ilicitud respecto del anotado fedatario decrete la absolución de estos y declare improcedente mi juicio ordinario civil con clara, palmaria e incuestionable violación al principio de congruencia interna de la impugnada sentencia, por lo que la absolución y declaratoria de improcedencia no debió haberlo hecho, sin previo análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las excepciones, como lo manda el artículo 112 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

DELTA. La sentencia reclamada viola el principio de congruencia externa por omisión; ello es así, porque por un lado, a la demandada \*\*\*\*\* no le demando la nulidad e ineficacia de la Cláusula “NOVENA”, por ende, es incongruente la absuelva y declare improcedente el juicio de nulidad, de modo no es correcto la absolución decretada y declaratoria de improcedencia del juicio ordinario civil. En efecto,



*la acción de nulidad e ineficacia respecto de la cual estimó procedente la excepción de prescripción negativa se enderó contra los diversos demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; por ser éstos quienes celebraron conmigo el contrato de compraventa, en el que se encuentra la cuestionada Cláusula "NOVENA"; de ahí que habría legitimación demandar la nulidad e ineficacia de ese acuerdo a la otra demandada \*\*\*\*\*.*

*A la citada demandada \*\*\*\*\* le demando la demolición de los aleros que invaden mi propiedad, como se desprende de la prestación número III inciso 1) del capítulo "PETITUM DE LA DEMANDA"; invasión debidamente probada con las periciales rendidas en autos, incluso, admitida por la parte demandada.*

*Sobre este punto de la litis la sentencia es omisa, dado que únicamente se ocupó del distinto punto litigioso de nulidad e ineficacia de la precitada cláusula olvidando por completo la reclamada demolición (sic) de los alerones en las medidas señaladas en la demanda, cuando por imperativo de la ley 113, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate, y que cuando sean varios los aspectos litigiosos, deberá hacer la debida separación de cada uno de ellos, en aras de la claridad y precisión de las sentencias.*

*Empero, el juzgador primario olvidó estudiar y pronunciarse sobre dicha pretensión a la luz de las pruebas aportadas para acreditar la reclamación de la demolición de los aleros en las medidas que invaden mi propiedad, cuando por imperativo legal debio emitir resolución con base al caudal probatorio; de ahí franca, abierta transgresión al principio procesal de congruencia externa, al no guardar armonía lo resulto con ese punto de la litis propuesta; por lo que además lasera (sic) el principio de exhaustividad en los fallo, de estudiar y pronunciarse sobre todo el material sometido a debate con vista de las pruebas admitidas; de donde se sigue, además, una violación al derecho humano de una justicia integral y en atención del principio –pro actione- previsto en el artículo 17 del Estatuto Federal y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”, que exige a los órganos jurisdiccionales cumplir con una tutela judicial efectiva en una sentencia que se pronuncia sobre el fondo de la cuestión planteada, lo que la sentencia no cumple, cuando deja de resolver la prestación exigida a la demandada\*\*\*\*\*; siendo que dichos cuerpos de leyes le impone el deber de pronunciarse de manera integral y completa, lo que se deduce de esos preceptos y lo establece la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro Vi, Marzo de 2012, página 1271, de rubro;*

*“OBLIGACIONES DEL JUZGADOR EN SU FUNCIÓN JURISDICCIONAL.”*

*(Se transcribe)*



*DELTA. Infracción al principio de congruencia externa, pues del Considerando "CUARTO" se aprecia que estudio la excepción de prescripción negativa hecha valer por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , relacionada con la acción de nulidad de la Cláusula "NOVENA" de la escritura No. \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*, de fecha 20 de Enero de 2011, relativa al contrato de compraventa celebrado por la suscrita con ellos, mediante el cual adquirí la propiedad deslindada en dicho instrumento.*

*Y de manera incongruente absuelve absuelve a dicho fedatario demandado y declara improcedente mi juicio ordinario civil; incongruente, porque del contexto de la demanda deriva la acción de nulidad de esa cláusula no se demanda a dicho fedatario público por la misma causa (dolo) por la cual se demanda a los prenombrados vendedores, ya que al notario público se le reclama la nulidad de ese acuerdo por haber permitido y autorizado esa Cláusula, dado lo ilícito del consenso, ya que n (sic) es lícito ejercer el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a la suscrita, con la invasión de los aleros, sin utilidad para su propietaria, la demandada \*\*\*\*\*; y es que por haberlo avalado con su sello y firma, significa que los vendedores, que no resultaron dueños del (sic) la casa de dos nivele, un tercero resulte afectando mi propiedad. El notario debió plegar su actuación al numeral 31 fracción I, de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, debió indicar a las partes que no es lícito ese acuerdo por ser contrario a la ley, o en su caso, rehusarse intervenir en la celebración de la compraventa*

*Esa ilicitud es la causa de nulidad reclamada al fedatario público y no se estudió ni emitió decisión alguna, quebrantando el principio de congruencia externa, si es patente que la sentencia no es conforme con el libelo reclamatorio y con ello trastoca el artículo 113, primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado; incongruencia, además, porque lo absuelve y declara improcedente mi juicio ordinario civil con la causa de nulidad (dolo) no reclamada a él y no toma en consideración los argumentos distintos a aquella causa por los cuales le reclamo esa nulidad, relativa a la ilicitud expresada en los párrafos tercero al diez del punto 4 de capítulo de hechos de mi demanda, relacionados con la aprobación, sello y firma de ese acuerdo ilícito.”*

--- **QUINTO.**- Previo al análisis de los conceptos de agravio propuestos por la parte actora, conviene precisar los antecedentes del juicio.-----

--- En escrito de veintitrés de junio de dos mil catorce, \*\*\*\*\* compareció a demandar, en la vía ordinaria civil, a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

I.- De los Sres. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

“i) La nulidad e ineficacia de la Cláusula “NOVENA” del instrumento público \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*, de fecha 20 de enero de 2011 del protocolo del confiado al N.P. \*\*\* licenciado \*\*\*\*\* , continente al contrato de compraventa a través del cual adquirí en propiedad la Fracción Pte., de la mitad del Solar \*\* de la Manzana\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* M2; y,

ii) El pago de gastos y costas si actúan temerariamente o mala fe, atentos al artículo 131 fracción II del Código Adjetivo Civil del Estado.



*Y en su oportunidad girar oficio adjuntando copia certificada para el Director del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio en esta ciudad para la inscripción de la sentencia en relación al aludido instrumento público.”*

II. Del Notario Público \*\*\*\*Lic.\*\*\*\*\*:

*“a).- La nulidad e ineficacia de la Cláusula “NOVENA” del instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de echa 20 de enero de 2011, autorizada con su sello y firma; y,*

*b).- La anotación complementaria marginal de nulidad e ineficacia en el protocolo del que proviene la escritura pública mencionada, conforme al artículo 91 número 1, de la Ley del Notariado del Estado de Tamaulipas.”*

III. De la C. \*\*\*\*\*:

*1) La demolición de los aleros invaosres de mi propiedad en 0.40 metros por 3.80 metros del primer nivel y 0.10 metros por 1.15 metros del segundo nivel de las lozas de la casahabitación construída en las fracciones Oriente y Poniente de la mitad del Solar No. \*\*, Manzana\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* M2., ubicada en Calle \*\*\*\*\* No. \*\*\* Colonia \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*; y,*

*2) El pago de litiexpensas del presente juicio.”*

--- \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a través de su representante legal \*\*\*\*\* previo a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, opusieron la excepción de prescripción de la acción, bajo el argumento de que\*\*\*\*\* , en fecha veinte de enero de dos mil once, contaba con pleno conocimiento de que el predio contiguo a su inmueble no era propiedad de los vendedores (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*), si no de \*\*\*\*\* pues el ocho de noviembre de dos mil once, se impuso a los autos del acta circunstanciada número 493/2011, del

índice de la Agencia Cuarta del Ministerio Público Investigador con residencia en \*\*\*\*\*; por lo que, resulta incongruente que la actora solicite en su demanda, la nulidad de la cláusula novena del instrumento público número \*\*\*\*\* volumen \*\*\* de fecha veinte de enero de dos mil once, sobrepasando en demasía el término de un año que establece el artículo 1534 del Código Civil de Tamaulipas. Y respecto de las prestaciones reclamadas, negaron el derecho de la parte actora para reclamarlas.-----

--- En escrito de diez de febrero de dos mil quince, \*\*\*\*\* , previo a dar contestación a la demanda opuso la excepción de prescripción en idénticos términos que los expuestos por los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y negó el derecho de la parte actora para reclamar las prestaciones.-----

--- El \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda y se le declaró en rebeldía en proveído de quince de septiembre de dos mil catorce.-----

--- Continuado el juicio por sus demás etapas procesales, el quince de diciembre de dos mil dieciséis, la Juez de primer grado dictó sentencia definitiva, y sin entrar al estudio del fondo del negocio, declaró procedente la excepción de prescripción opuesta por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y absollvió a todos los demandados de las prestaciones que se les reclamaron y condenó a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio.-----

--- Contra tal determinación, la apelante refiere, en su primer concepto de agravio que le irroga perjuicio el considerando cuarto de la sentencia impugnada, al declarar procedente la excepción de prescripción con argumentos no propuestos por las partes pues, la Juez de primera



instancia partió de la base de que tuvo conocimiento de la cláusula novena desde la fecha en que se llevó a cabo la compraventa del bien inmueble y, por tanto, que a partir del veinte de enero de dos mil once, al catorce de agosto de dos mil catorce en que presentó la demanda, transcurrió en exceso el término de seis meses que establece el artículo 1534 del Código Civil del Estado; sin embargo, -precisa la apelante- los demandados la opusieron apoyándose en el hecho de que el ocho de noviembre de dos mil once, acudió a la Agencia del Ministerio Público a rendir su declaración sobre los hechos denunciados por \*\*\*\*\* , y se notificó de todos lo actuado en el acta circunstanciada, donde ésta última manifestó ser la propietaria del predio ubicado en calle \*\*\*\*\* , número trescientos uno de la colonia \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* .-----

-----  
--- Resulta infundado el alegato que antecede, por las consideraciones siguientes.-----

--- El análisis de los escritos de contestación a la demanda presentados por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , por propio derecho, que obran agregados a los autos a fojas cincuenta y tres a la cincuenta y nueve, y ciento diecinueve a la ciento veintiocho del expediente, permiten advertir que los demandados opusieron la excepción de prescripción en idénticos términos, donde manifestaron:-----

*“... desde el momento en que mis representados iniciaron de buena fe los trámites de compraventa con la accionante, éstos le expresaron manifiestamente que la casa colindante a su predio era propiedad de su hija la C. \*\*\*\*\* y que en el*

supuesto de realizarse la compraventa se obligaría a respetar los aleros contiguos a su predio por razones estructurales, obligación a la cual la hoy actora no tuvo ningún inconveniente a comprometerse en ese momento, mientras se cambiaran los ductos del agua, hecho por el cual mis representados accedieron a venderle a la C.\*\*\*\*\*el predio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* en\*\*\*\*\*. Siendo así que en fecha 20 de enero de 2011 ambas partes otorgaron su consentimiento pleno para que se efectuara la compraventa del inmueble ante \*\*\*\*\* del Estado de Tamaulipas el Lic.\*\*\*\*\*; estableciendo claramente en la cláusula NOVENA de la escritura pública volumen \*\*\*, número\*\*\*\*\*lo siguiente: **“La parte compradora conviene y acepta que el alero con medidas de 0.40 metros por 3.80 metros, de la propiedad contigua que en su origen fue del mismo propietario, y que hoy da a la calle \*\*\*\*\* invada el límite de la propiedad motivo de esta operación comprometiéndose la propietaria de aquel, a cambiar los ductos de caída de agua para que se afecte en lo menos posible, el inmueble que se adquiere.”** ... De todo lo anterior se desprende que la C.\*\*\*\*\*; en fecha 20 de enero de 2011 contaba con pleno conocimiento que el predio contiguo a su inmueble no era propiedad de mi representados, si no de un tercero tal y como se comprueba al otorgar su consentimiento para que se estableciera en el instrumento notarial la cláusula NOVENA y se protocolizara conforme a los requisitos de fondo y forma que establece el derecho. De misma forma se demuestra que la C.\*\*\*\*\*al comparecer voluntariamente ante la Agencia Cuarta del Ministerio Público Investigador



en\*\*\*\*\*., en fecha 08 de noviembre de 2011, obtuvo conocimiento de pleno que la propietaria del predio contiguo a su propiedad mismo que es base de la acción, es propiedad de la también demandada la C.\*\*\*\*\*., al ser esto manifestado dentro del Acta Circunstanciada número 493/2011. Por lo que resulta incongruente que la hoy actora solicite en este momento mediante su escrito de demanda, la nulidad de la clausula NOVENA del instrumento público número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*, de fecha 20 de enero 2011, al haber tenido la accionante conocimiento desde esa fecha que mis representados no son los dueños del predio colindante a su propiedad y en fecha 08 de noviembre de 2011 al imponerse a los autos del Acta Circunstanciada número 493/2011 que la propietaria es la C. \*\*\*\*\*., sobrepasando así en demasía el término de una año otorgado por el artículo 1534 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para solicitar la nulidad fundada en incapacidad, inobservancia de la forma, dolo, error, por lo que solicito se resuelva la presente excepción, con fundamento en articulo 1534 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y se decrete la prescripción de la acción dolosamente intentada por la C. \*\*\*\*\*.”

--- Por su parte, la juez de primera instancia abordó en el considerando cuarto de la sentencia impugnada (fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro a la cuatrocientos sesenta del expediente), el estudio de la excepción de prescripción en los siguientes términos:-----

“efectivamente el artículo 1534 del Código Civil en el Estado a la letra dice: ... **LA ACCIÓN DE NULIDAD FUNDADA EN INCAPACIDAD, INOBSERVANCIA DE LA FORMA, DOLO O ERROR, PRESCRIBE EN EL TÉRMINO DE UN AÑO, PERO SI**

**EL ERROR O DOLO SE CONOCEN ANTES DE QUE TRANSCURRA DICHO PLAZO, LA ACCIÓN DE NULIDAD PRESCRIBIRÁ A LOS SESENTA DÍAS, CONTADOS DESDE QUE SE TUVO CONOCIMIENTO DE TALES VICIOS...**, de lo anterior se desprende que el presente juicio versa respecto de la nulidad de la **CLAUSULA NOVENA** del contrato de compraventa, contenido en el instrumento número seis mil setecientos treinta y seis, del volumen número ciento ochenta y cuatro pasada ante la fe del \*\*\*\*\* , Notario público número \*\*\* en \*\*\*\*\* , la cual a la letra se transcribe: ... **NOVENA.- LA PARTE COMPRADORA CONVIENE Y ACEPTA, QUE EL ALERO CON MEDIDAS DE 0.40 METROS POR 3.80 METROS, DE LA PROPIEDAD CONTIGUA QUE EN SU ORIGEN FUE DEL MISMO PROPIETARIO, Y QUE HOY DA A LA CALLE \*\*\*\*\* INVADA EL LIMITE DE LA PROPIEDAD MOTIVO DE ESTA OPERACIÓN, COMPROMETIENDOSE LA PROPIETARIA DE AQUEL, A CAMBIAR LOS DUCTOS DE CAÍDA DEL AGUA, PARA QUE SE AFECTE EN LO MENOR POSIBLE, EL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE...en ese sentido tenemos que el término a que alude el artículo 1534 anteriormente mencionado comenzara a computarse a partir de la fecha en que tuvo conocimiento de dicha cláusula la actora del juicio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, por lo que debe empezar a computarse el término para la prescripción de la multicitada acción, en consecuencia el término para que opere la prescripción comienza a computarse a partir del día **Veinte del mes de enero del año dos mil once**, fecha en la que se llevó a cabo la compraventa aludida, a lo cual a la fecha de presentación de la demanda que lo es el día catorce del mes de agosto del año dos mil catorce, ha transcurrido en exceso el



*término DE SEIS MESES que prevee el artículo 1534 del Código Civil Vigente en el Estado, ello en razón de que la parte actora tuvo conocimiento del alcance legal de la precitada cláusula, tal cual se puede advertir del escrito inicial de demanda, en el que de manera textual mencionó: «... ACEPTÉ LA PETICIÓN QUE ME HICIERON EN EL SENTIDO DE QUE ESE ALERO INVADA MI PROPIEDAD EN LAS MEDIDAS SEÑALADAS...», confesión expresa que se valora al tenor del numeral 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, así mismo de la prueba confesional a cargo del LICENCIADO \*\*\*\*\*; manifestó específicamente en las posiciones número 3 y 4 que leyo a los hoy contendientes la escritura pública volumen \*\*\*, número \*\*\*\* previo a su firma, así mismo les explicó el contenido y valor legal de la escritura pública, de lo que se colige que desde el momento de la firma del contrato, la parte actora, C. \*\*\*\*\*; tuvo conocimiento del alcance la cláusula novena de la referida compraventa, por lo que a partir del día veinte del mes de enero del año dos mil once, se comenzó a computar el término a que alude el numeral 1534 del Código Civil, por lo que a la fecha de presentación de la demanda, el término de seis meses a que se refiere dicho artículo, ya había transcurrido en exceso, por lo que la acción de nulidad planteada, se encuentra TOTALMENTE PRESCRITA”*

--- De las transcripciones que anteceden se desprende que contrario a lo que la apelante refiere, la parte demandada opuso la excepción de prescripción bajo el argumento de que desde la fecha en que celebró el contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*

(veinte de enero de dos mil once), la actora tuvo conocimiento de que los vendedores del predio que adquirió, no eran los propietarios del inmueble contiguo a éste, sino la codemandada \*\*\*\*\* , circunstancia que corroboró al acudir en fecha 08 de noviembre de 2011 al imponerse a los autos del Acta Circunstanciada número 493/2011, en la Agencia Cuarta del Ministerio Público Investigador de \*\*\*\*\*; por lo que, a la fecha en que se presentó la demanda de nulidad de la cláusula novena del referido contrato (catorce de agosto de dos mil catorce), la acción se encontraba prescrita, al haber transcurrido en exceso el término que establece el artículo 1534 del Código Civil del Estado y, por tanto, es dable concluir que la juez de primera instancia analizó la excepción de prescripción en los términos en que fue propuesta por los demandados.-----

--- Como segundo agravio la recurrente manifiesta, que en el considerando cuarto de la sentencia la juez de primera instancia la condenó al pago de los gastos y costas judiciales, porque la sentencia le fue adversa; pero pasó por alto que la acción de nulidad e ineficacia de la cláusula novena del contrato de compraventa consignada en el instrumento número seis mil setecientos treinta y seis, otorgado ante la fe del \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , que promovió es de índole declarativa; por lo que, el sistema de vencimiento aplicable a las acciones de condena no corresponde a la de nulidad e ineficacia que reclamó.-----

--- Es infundado éste agravio en virtud de que, en la especie se está en presencia de una sentencia mixta, pues si bien es cierto, la accionante reclama como prestación principal en el juicio, que se declare la nulidad e ineficacia de la cláusula novena del contrato de compraventa que celebró con los demandados, respecto del bien inmueble ubicado en



calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la colonia \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , también lo es que pretende se condene a la C. \*\*\*\*\* a la demolición de los aleros que invaden su propiedad; por tanto, es evidente que se dedujo una acción declarativa y se ejerció también una de condena. La primera de las acciones citadas, es decir, la declarativa, queda absorbida por la segunda, que es de condena; por consiguiente, sobre la regla del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aplicable a las sentencias declarativas y constitutivas, que se rige por el principio de la temeridad o mala fe, prevalece la del artículo 130, pues si en la especie se ejerció una acción declarativa y otra de condena, es claro que la primera de las acciones que es declarativa, queda como ya se dijo, absorbida por la de condena. Por lo que, sobre la regla del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles, aplicable a las sentencias declarativas y constitutivas, que se rige por el principio de la temeridad, prevalece la del artículo 130 que sigue la teoría del vencimiento y establece que:-----

*“En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa...”.*

--- La anterior consideración se apoya, en la tesis aislada de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, cuarta parte, XLIX, página 32, de rubro:-----

**“COSTAS. ACCIONES DE CONDENACION (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA).** Si se dedujo una acción declarativa de ineficacia de la escritura de compraventa, impugnada por violación del derecho del tanto, y también se ejerció la acción de condena al otorgamiento de una escritura en los mismos términos y condiciones propaladas con el comprador primitivo, con obligación

*de pagar el precio al extenderse dicha escritura, es obvio que la primera de las acciones citadas o sea la declarativa, queda absorbida por la segunda, que es de condena. Consiguientemente, sobre la regla del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, aplicable a las sentencias declarativas y constitutivas, que se rige por el principio de la temeridad, prevalece la del artículo 80 que sigue la teoría del vencimiento y previene que “en las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, los gastos y costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa”.*

--- Asimismo, tiene aplicación la tesis aislada del entonces Segundo Tribunal Colegiado del Decimonoveno Circuito, publicado en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, junio de 1996, tesis: XIX.2º.12 C, página 810, que reza:-----

**“COSTAS JUDICIALES. PROCEDE CONDENAR A LA PARTE A QUIEN LA SENTENCIA RESULTE ADVERSA, CUANDO SE EJERCITEN ACCIONES DE CONDENAS. ARTÍCULO 130 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.** *Al pronunciarse una sentencia en primera o en segunda instancia, en juicios que versan sobre “acciones de condena”, y ella resulte adversa para cualquiera de las partes, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas. Lo que no ocurre tratándose de acciones declarativas y constitutivas, que se rigen por normas diversas.”*

--- Ahora bien, para arribar a la anterior conclusión, es necesario partir del examen del marco legal que regula los supuestos de procedencia de la condena al pago de gastos y costas, contenidos en los artículos 130 y 131, del Código de Procedimientos Civiles, que disponen:-----



**“Artículo 130.-** En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las partes vencidas, la condena en costas afectará a todas aquellas proporcionalmente al interés que tengan en causa.

Cuando cada uno de los litigantes sea vencidos en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán.

Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago de las costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el término para su contestación.

Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se considerarán compensadas”.

**“Artículo 131.-** En las sentencias declarativas y constitutivas, la condenación en costas se regirá por las reglas siguientes:

I.- Si ninguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena y cada parte reportará las que hubiere erogado;

II.- La que hubiere obrado con temeridad o mala fe, será condenada a pagar las de la contraria; y,

III.- Cuando el demandado se allane a las peticiones del actor antes de fenecer el término para la contestación, o el actor se conforme con la contestación a la demanda, dentro de los tres días siguientes, no habrá condenación y cada parte reportará las que hubiere erogado”.

--- Como se aprecia, en lo que aquí interesa, los artículos transcritos establecen dos reglas de procedencia de la condena al pago de costas judiciales:-----

--- La primera tiene aplicación, cuando se ejercita una acción de condena, pues en tal caso, las costas serán a cargo de la parte o partes

a quienes la sentencia fuere adversa, sin que la ley adjetiva en consulta distinga si deba o no resolverse el fondo de la cuestión planteada.-----

--- La segunda opera en caso, de que la acción ejercitada de lugar al dictado de una sentencia de naturaleza declarativa o constitutiva, en cuyo caso, la condena en costas dependerá de diversas reglas atinentes a la conducta procesal desplegada por las partes, es decir, a su proceder temerario o de mala fe (litigar sin justa causa, malicia notable, ejercitar una acción a sabiendas de que es improcedente, la interposición de recursos frívolos o improcedentes con el sólo propósito de entorpecer el curso del procedimiento).-----

--- Lo anterior permite concluir, que la primera y segunda regla son incompatibles entre sí, es decir, la aplicación de una excluye a la otra, pues ambas se encuentran previstas según el tipo de acción ejercitada, es decir, dichas reglas atienden a la naturaleza de la acción originalmente ejercitada, la cual puede ser de condena; o bien, declarativa o constitutiva.-----

--- Entonces, si en el caso la acción declarativa quedó absorbida por la de condena, es inconcuso que lo relativo al pago de costas en primera instancia debía regularse conforme a la primera de las reglas anteriormente señaladas, es decir, la prevista en el ya transcrito artículo 130, del ordenamiento adjetivo en consulta y no en el diverso 131, previsto para las acciones declarativas y constitutivas. Dado que, en las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa, es decir, que no le resulte favorable a los intereses de quien intentó la acción.-----

--- En sustento de lo anterior, resulta aplicable la tesis aislada de la Novena Época, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, la cual se comparte por su idea jurídica, consultable en la



página 1079, Tomo VII, enero de 1998, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,, cuyos rubro y texto señalan:-----

**“COSTAS, CONDENACIONES DE. TRATÁNDOSE DE SENTENCIAS ABSOLUTORIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** *Es aplicable, como fundamento para la condena de costas, el artículo 6º del Arancel de Abogados en el Estado de Nuevo León, aun en tratándose de sentencias absolutorias, porque la condenación en costas no depende de la clasificación de la sentencia obtenida (absolutoria y, por tanto, declarativa según la doctrina, por la falta de condena, o condenatoria), sino de la naturaleza de la acción ejercitada en juicio, la cual puede llevar a una sentencia condenatoria en costas, sea para la parte que resulte condenada, o para el que no obtuvo sentencia que le favorezca. De tal suerte que si el actor en su demanda reclama el pago de una cantidad determinada y en la sentencia el demandado es absuelto de las prestaciones que se le reclamen, es procedente el pago de las costas tomando como base para su cálculo la cantidad pretendida por el promovente de la acción, pues debe equipararse que no obtuvo sentencia favorable al condenado. Considerando que si existe cantidad determinada establecida dentro del juicio con independencia del sentido de la resolución dictada y aun cuando en ésta se absuelva al demandado, debe condenarse al pago de las costas fundándose en el numeral citado”.*

--- Asimismo, se comparte la diversa tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de Décimo Quinto Circuito, publicada en la página 1407, Tomo XIX Abril de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro:-----

**“COSTAS PROCESALES. TRATÁNDOSE DE JUICIOS SOBRE ACCIONES DE CONDENA, AQUÉLLAS DEBEN CORRER A CARGO DE LA PARTE A QUIEN LA SENTENCIA ES ADVERSA, AUN CUANDO NO SE HAYA EXAMINADO EL FONDO DEL ASUNTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** De la interpretación de la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California se infiere que en los juicios que versan sobre acciones de condena, las costas correrán a cargo de la parte a quien la sentencia fuere adversa, sin que haga distinción para decretarla la circunstancia de que deba examinarse el fondo del asunto, por lo que esta sanción no depende de la clasificación de la sentencia obtenida sino de la naturaleza de la acción ejercitada la que, como consecuencia, genera una sentencia condenatoria en costas, pues la base de esa condena deriva de que el actor estimuló al órgano jurisdiccional para llamar a juicio a los demandados, lo que originó que éstos hicieran gastos en el ejercicio de su defensa, esto en razón de que el concepto de costas es el de resarcir a quienes injustamente hayan sido llevado a los tribunales, pues no sería justo absolver de tal obligación a quien intentó un juicio que no culminó con la sentencia de fondo por razones atribuidas a él”.

--- De igual forma, son infundados en parte inoperantes en otra, los argumentos que expone la recurrente en el tercer motivo de inconformidad, en el sentido de que la juez de la instancia no hizo un estudio exhaustivo de la causa de la nulidad e ineficacia, pues no se fundó en la cláusula en sí misma, sino en el hecho de haber sido objeto de engaño para que aceptara la invasión de los aleros de la casa contigua al inmueble que adquirió por compraventa en esa fecha, bajo la creencia que era propiedad de los vendedores; se estima así toda



vez que, como quedó precisado en la transcripción del considerando cuarto de la sentencia impugnada, la Juez de primera instancia sí consideró el reclamó de la nulidad la cláusula novena del contrato base de la acción, por la causa que refirió la actora; sin embargo, al analizar la excepción de prescripción opuesta por los demandados, estimó que el término a que alude el artículo 1534 del Código Civil del Estado, comenzará a computarse a partir de la fecha en que tuvo conocimiento la actora de la cláusula novena, esto es, a partir del veinte de enero de dos mil once, en que se celebró el contrato de compraventa con los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , hasta el catorce de agosto de dos mil catorce, en que se presentó la demanda, transcurrió en exceso el término de seis meses que prevé el numeral antes invocado, pues además en el escrito inicial del demanda de forma textual mencionó: *“ACEPTÉ LA PETICIÓN QUE ME HICIERON EN EL SENTIDO DE QUE ESE ALERO INVADA MI PROPIEDAD EN LAS MEDIDAS SEÑALADAS”*; de manera que, si la recurrente solo aduce que tuvo conocimiento de que los contratantes (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*), al comparecer a las diligencias de jurisdicción voluntaria 190/2014, sin que con ello desvirtúe lo referente a que desde la celebración del contrato de compraventa del inmueble en que se contiene la cláusula novena, en que se enteró de esa situación, y que ello se corroboró con la confesional expresa que emitió en el escrito inicial de demanda, pues al respecto nada dice a fin de destruir lo expuesto por la Juez de la instancia, de ahí la inoperancia del agravio en estudio.-----

--- Por último, en los conceptos de disenso cuarto y quinto la recurrente expone, que la sentencia que impugnada sólo se ocupó de analizar la prestación de nulidad e ineficacia de la cláusula novena del contrato de compraventa que celebró con los demandados, y omitió estudiar la

diversa prestación que reclamó, consistente en la demolición de los aleros en las medidas que invaden su propiedad, y de manera incongruente absolvió a \*\*\*\*\* pues no se le demandó la nulidad de la cláusula novena del instrumento público\*\*\*\*\*del volumen \*\*\*, de fecha veinte de enero de dos mil once, y al \*\*\*\*\* , si bien se le demandó ésta última, no fue por la misma causa (dolo), sino que le reclamó la nulidad al haber permitido y autorizado dicha cláusula, dado lo ilícito del consenso al causarle perjuicio la invasión de los aleros; por lo que, -concluye la apelante- resulta incongruente que en virtud de la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por los demandados (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*), absuelva también a \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.

--- Son fundados pero inoperantes los agravios que han quedado sintetizados.-----

--- En efecto, asiste razón a la apelante al señalar que la Juez de primer grado omitió analizar la diversa prestación que reclamó, consistente en la demolición de los aleros en las medidas que invaden su propiedad; sin embargo, al haberse declarado procedente la excepción de prescripción que opusieron los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y, por ende, quedado subsistente la cláusula novena del contrato base de la acción, en la que la apelante aceptó que el alero con medidas 0.40 metros por 3.80 metros, de la propiedad contigua invada el límite de la propiedad que adquirió de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , entonces, la prestación que reclamó a \*\*\*\*\* , resulta improcedente, en virtud de que la ahora recurrente aceptó el alero de la propiedad contigua al inmueble que adquirió le invade su bien inmueble.



Por lo que, pese a que el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, la excepción de prescripción opuesta por los citados demandados (\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ) también le beneficia, en virtud de que resulta incongruente que se declarara por una parte subsistente la cláusula novena del aludido contrato, únicamente por que el Fedatario Público no dio contestación a la demanda y, prescrita para quienes si la opusieron.-----

--- En sustento de lo anterior, resulta aplicable la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XI, Marzo de 1993, Página 336, Registro 217060, de rubro.-----

**“PRESCRIPCIÓN. LA OPERANCIA DE LA EXCEPCIÓN DE, OPUESTA POR UNO DE LOS CODEMANDADOS EN UN JUICIO DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA, BENEFICIA A LOS DEMÁS.** Cuando se ejercita la acción de nulidad de una escritura pública, en contra de distintos codemandados, el solo hecho de que uno de ellos oponga la excepción de prescripción y ésta se estime operante, por adquisición procesal beneficia a todos aquellos contra los que se enderezó la acción considerada prescrita, aun cuando los demás codemandados no la hubieren opuesto, toda vez que resultaría ilógico tener vivo el derecho de acción respecto a quien no opuso la excepción y prescrito para quien si la opuso, lo que implicaría que la venta debiera declararse nula y válida, al mismo tiempo lo que es inadmisibles.”

--- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se revoca la sentencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas.-----

--- Al surtirse la hipótesis prevista en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la sentencia dictada en esta segunda instancia confirmó la de primera, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas generados por la tramitación de ambas instancias.-----

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, 77 y 192 de la Ley de Amparo, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Han resultado unos infundados, otro infundado en parte e inoperante en otra y, uno mas fundado pero inoperante de los conceptos de agravio propuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del en contra de la sentencia del quince de diciembre de dos mil dieciséis, dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia Familiar habilitada del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas..-----

--- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.**- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas por la tramitación de ambas instancias.-----

--- **CUARTO.**- Comuníquese el dictado de la presente resolución al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.-----



--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente 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 Señores Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, siendo Presidente el primero y Ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

Lic. Egidio Torre Gómez  
Magistrado Presidente

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez  
Magistrado

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra  
Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- En seguida se publicó en lista.- CONSTE.-----  
L'ETG/L'AASS/L'JMGR/L'SAED/L'ESD/ygg.-

*El Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución de cumplimiento de amparo, dictada el lunes 21 de enero de 2019, por los Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de cuarenta y nueve 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 los datos de identificación del bien inmueble objeto del juicio; 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 Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2019.