



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

VOLUMEN 120 (CIENTO VEINTE)

ESCRITURA NUMERO 10,254 (DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO)

ESCRITURA NUMERO 10,254.-En la ciudad de Tenosique, Tabasco, República Mexicana, siendo las (11) once horas del día (23) veintitrés de Febrero del (2008) dos mil ocho, ante mi licenciado Francisco Méndez Azcuaga, notario publico numero dos en funciones en el Estado y con domicilio en la calle 18 x 21 numero 14 de esta ciudad, HAGO CONSTAR, que ante mi compareció el señor LICENCIADO JOSE CONRADO VELA SUAREZ, en su carácter de Sindico de Hacienda, solicitando los servicios del suscrito notario a fin de protocolizar la sentencia definitiva relativo al juicio ordinario civil de rescisión de contrato de donación promovido por los señores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO Y DELIA MEDINA DE PAZ, con fecha 7 de agosto de dos mil dos, por lo que procedo a protocolizar los documentos de referencia cuyo texto literal, se insertará al testimonio que de esta se expida. -----

GENERALES.- el compareciente bajo protesta de decir verdad y advertido legalmente manifestó ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, servidor público, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta, sin acreditarlo. -----

Yo, el notario, certifico y doy fe. -----

I.- que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito. -----

II- que el compareciente se identifico con su credencial correspondiente y a mi juicio tiene capacidad legal y natural para este acto,. -----

III.- que le lei en alta y clara voz el presente contrato, explicándole su valor fuerza y consecuencia legales quien debidamente impuesto y conforme con su tenor lo ratifica para constancia con su firma al calce el día del mes y año de su encabezamiento.- doy fe.- José Conrado Vela Suárez.-firma ilegible.- ante mi lic. Fco. Méndez.- rúbrica. -----

En la ciudad de Tenosique, Tabasco, el día 8 de mayo del 2008.- autorizo esta

[Handwritten signature and date]
25/06/2008

escritura en forma definitiva.- conste. -----

APÉNDICE.- SENTENCIA DEFINITIVA.- JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DECIMO PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO. TENOSIQUE DE PINO SUAREZ, TABASCO, A SIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOS. -----

VISTOS; para dictar sentencia definitiva en los autos que integran el expediente número 363/2001, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL DE RESCISION DE CONTRATO DE DONACION, promovido por los ciudadanos MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por su propio derecho en contra del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO; REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD, y; -

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

1º.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de este Juzgado el día dieciséis de octubre del año dos mil uno, los ciudadanos MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, demandaron en la vía Ordinaria Civil juicio de Rescisión de Contrato de Donación al H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO; REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD. -----

2º.- Por auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil uno, se dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, y con las copias simples de la demanda y documentos que acompaña se ordenó correr traslado a los demandados, y emplazarlos a juicio para que dentro del término de nueve días produjeran su contestación refiriéndose a las prestaciones y a cada uno de los hechos aducidos por los actores en su demanda, apercibiéndolos que en caso de no hacerlo se presumirán por admitidos y así también se le requiriera para que señalara domicilio para oír y recibir citas y notificaciones en esta ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, les surtirían efectos a través de la lista que se fije en los tableros de avisos de Este Juzgado y toda vez que el demandado REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO, -----



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

2

Juzgado se ordenó girar exhorto al Juez competente de Primera Instancia de aquella ciudad para que se sirviera emplazarlo a juicio ampliando el término por un días más por razón de la distancia. -----

3°. - Mediante diligencia de fecha veintiséis de octubre del año dos mil uno, la Actuaría Judicial adscrita a este Juzgado, practicó la diligencia de emplazamiento al demandado LIC. FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, en su domicilio ubicado en la calle veintiuno número ciento diez Centro de esta Ciudad, entendiéndola personalmente con el demandado, y así mismo en esa misma fecha emplazó al demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, por conducto del licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Sindico de Hacienda en el domicilio ubicado en el interior del Palacio Municipal planta alta de esta ciudad, entendiéndola personalmente con el demandado, a quienes corrió traslado y emplazó a juicio para que dentro del término de nueve días dieran contestación a la demanda y así mismo, los requirió para que señalarán domicilio para oír y recibir citas y notificaciones apercibidos que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones le surtirían sus efectos por medio de la lista que se fija en los tableros de avisos de este juzgado. -----

4°. - En proveído de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil uno, se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Síndico de Hacienda del Honorable Ayuntamiento Constitucional del municipio de Tenosique, Tabasco, personalidad que acreditó en términos de la certificación del acta de Cabildo número uno, por interponiendo el recurso de apelación en contra del auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil uno, mismo que se admitió en efecto devolutivo; se les hizo saber a las partes que deberían concurrir ante la Superioridad dentro de un término de diez días para la substanciación del mismo; así también, se tuvo al apelante por señalando domicilio para citas y notificaciones en Segunda Instancia, se ordenó requerir a la parte contraria para que señalara domicilio ante el Tribunal de Alzada, y al apelante para que dentro del término de tres días siguientes a su notificación compareciera ante la

40

Secretaria de este juzgado a efectos de proporcionar las copias necesarias para integrar el testimonio de apelación, apercibido que de no hacerlo se le tendría por no interpuesto el recurso aludido y por firme el auto apelado; por otra parte, se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Sindico de Hacienda del Honorable Ayuntamiento Constitucional de este municipio de Tenosique, Tabasco, por presentado con su escrito de fecha de recibido doce de noviembre del año dos mil uno, por dando contestación a la demanda dentro del término que le fue concedido a su representado y oponiendo como excepciones la falta de acción y de derecho, la nulidad del Contrato Base de la Acción por ser este un acto simulado, y las Supervenientes mismas que se reservaron para ser resueltas en definitiva y en cuanto a la excepción consistente en la falta de condición a que esta sujeto el ejercicio de la acción y la de oscuridad y defecto legal en la demanda estas por ser de previo y especial pronunciamiento se reservaron para ser resueltas en la audiencia previa y de conciliación; y se ordenó correr traslado a la parte actora con las copias de la contestación para que las conteste dentro del término de nueve días contados a partir del día siguiente al de su notificación, y se le tuvo por señalando domicilio para citas y notificaciones y autorizando persona para que revisen el expediente y tomen apuntes; en virtud de que la parte reo al contestar opuso reconvención, la misma se reservó hasta tanto señalara domicilio para emplazar a los actores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, concediéndosele un término de cinco días, apercibido que de no hacerlo se desecharía dicha reconvención. En el mismo proveído, se tuvo por recibido el oficio número 1007 signado por el licenciado PABLO MAGAÑA MURILLO, Juez Mixto de Primera Instancia de Emiliano Zapata, Tabasco, con el cual anexó el exhorto número 68/2001 debidamente diligenciado el cual se ordenó agregar a los presentes autos; observándose que los demandados Notario Público número Dos de esta ciudad licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA y el Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Emiliano Zapata, Tabasco, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra por los actores MIGUEL ÁNGEL PAZ DE NEXO Y DELIA MEDINA DE PAZ, se les tuvo por perdido el derecho que debieron ejercitar, por lo tanto se les declaró en rebeldía y por presuntamente admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar y se ordenó que todas las notificaciones subsecuentes y aun las de carácter personal se les practicasen.



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

3

del Juzgado, con excepción de la sentencia definitiva que debe notificársele personalmente.

5º.- En fecha treinta de noviembre del año dos mil uno, se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Síndico de Hacienda del Honorable Ayuntamiento Constitucional por exhibiendo las copias para integrar el testimonio de apelación por lo que se ordeno a la Secretaría hacer la certificación y formar las compulsas respectivas para integrar el testimonio de apelación; por otra parte se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, por dando cumplimiento al requerimiento que se le hizo mediante el auto de fecha veintitrés de noviembre del año actual, y toda vez que se reservo de proveer con respecto a la reconvención que hizo el citado demandado en su escrito de contestación de demanda de fecha doce de noviembre del año dos mil uno, se tuvo al Honorable Ayuntamiento Constitucional de esta ciudad, por conducto del licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, Sindico de Hacienda por reconviniendo la declaración judicial de la nulidad de compra venta en contra de los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO Y DELIA MEDINA DE PAZ, y con las copias simples se ordenó correr traslado a los actores reconvenidos para que en un término de seis días hábiles siguiente a su emplazamiento produzcan su contestación a la reconvención apercibido que de no hacerlo se les tendría por contestado en sentido negativo, y se señaló fecha y hora para la audiencia previa y de conciliación. - - - - -

6º.- Mediante diligencia de fecha siete de diciembre del año dos mil uno, la Actuaría Judicial adscrita a este Juzgado, emplazó en la reconvención a la actora DELIA MEDINA DE PAZ, y por su conducto al señor MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO, y les corrió traslado con las copias de la contestación de la demanda, para que dentro del término de seis días hábiles siguientes a la notificación produjeran su contestación y les hizo saber que la audiencia previa y de conciliación se efectuaría el día trece de diciembre del año dos mil uno a las nueve horas. - - - - -

7º.- En fecha trece de diciembre del año dos mil uno, se levantó una constancia en virtud de que no se llevó a efecto la diligencia previa y de conciliación señalada en autos.

cp

toda vez que aun no había vencido el término concedido a los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, para que dieran contestación a la reconvención opuesta por el licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTÉS, en su carácter de Sindico de Hacienda del Ayuntamiento Municipal. - - - - -

8°.- En proveído de fecha siete de enero del año dos mil dos, se tuvo a los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por dando contestación a las excepciones previas opuestas por el demandado H. Ayuntamiento Municipal de esta ciudad, dentro del término que les fue concedido, así como a la reconvención hecha valer por el licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Sindico de Hacienda del Honorable Ayuntamiento Constitucional de este municipio de Tenosique, Tabasco, así mismo opusieron las excepciones de Improcedencia de la Nulidad por Lesión reclamada por la actora, la de improcedencia de la Nulidad Absoluta de la Condición Suspensiva, la de incumplimiento por parte de la actora Reconvencionista del Contrato de Donación a Título Gratuito, la de Improcedencia de la Acción Cautelar ejercitada por la actora Reconvencionista, las cuales se admitieron y se reservan para ser resueltas en definitiva; se señaló fecha para la audiencia de previa y de conciliación con la asistencia de las partes y para efectos de que comparecieran personalmente los demandados Notario Público número Dos y Registrador Público de la Propiedad y del Comercio y no dejarlos en estado de indefensión se ordenó notificarlos personalmente en los domicilios en los cuales fueron emplazados; toda vez que el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio tiene su domicilio fuera de esta jurisdicción se ordenó girar exhorto al Juez Mixto de la ciudad de Emiliano Zapata, Tabasco, para que en auxilio y colaboración de ese juzgado, ordenara a quien corresponde, notificar el presente proveído al multicitado demandado. - - -

9°.- Con fecha veintiocho de enero del año dos mil dos, se llevó a efecto la audiencia previa y de conciliación con la comparecencia de las partes, en la cual se resolvieron la excepciones previas consistentes la Falta de Condición a que esta sujeto el Ejercicio de la Acción y la Oscuridad de la demanda mismas que se declararon improcedentes, por lo que seguidamente se procedió a la conciliación de las partes y no habiendo llegado a ningún arreglo se abrió el juicio a pruebas por el término de diez comunes a las partes. - - - - -

10°.- En auto de fecha catorce de febrero del año dos mil dos se tuvo a los



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

4.

ciudadanos MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, actores en el presente juicio y al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, Representante Legal del demandado H. Ayuntamiento Constitucional de esta ciudad, por ofreciendo sus respectivas pruebas dentro del término y se procedió a la admisión de las mismas señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

11°.- En proveído de fecha cinco de marzo del año dos mil dos, se tuvo por presentado a los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por dando cumplimiento al requerimiento que se les hizo mediante el auto de fecha catorce de febrero del año actual y por nombrando como perito de su parte para el desahogo de las periciales admitidas en los incisos J) y K) del punto segundo del auto de admisión de pruebas al Ingeniero JORGE MIGUEL BECERRA LECHUGA, a quien se ordenó notificar para efectos de que en un término de tres días contados a partir del día siguiente al en que le fuera notificada la presente determinación manifestara por escrito si aceptaba el cargo conferido y así mismo, se tuvo a los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por designando como representante común al primero de los nombrados; por otra parte, se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, representante legal del H. Ayuntamiento Constitucional de esta ciudad, interponiendo el recurso de Reconsideración en contra del punto segundo apartado I inciso E) del auto de fecha catorce de febrero del año dos mil dos, el cual se le tuvo por admitido sin suspensión del procedimiento, y con la copia cotejada de dicho escrito se ordenó correr traslado a la contraria para que manifestara lo que a sus derechos conviniera dentro del término de tres días; en el mismo proveído se tuvo por presentados a los ciudadanos JUAN ÁVILA VALLEJO y MANUEL ANTONIO PÉREZ CARAVEO, por aceptando y protestando el cargo de peritos que les fue conferido por el demandado H. Ayuntamiento Constitucional; se tuvo por recibido el oficio número SEDESOL UAL 016/2002 signado por el Licenciado MARIO AGUILAR ALVARADO, Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Social Delegación en el Estado de Tabasco,

40

mediante el cual dio contestación al oficio 365 de fecha veinticinco de febrero del año dos mil dos, mismo que se ordenó agregar a los presentes autos. - - - - -

12°.- Con fecha diecinueve de marzo del año dos mil dos, se llevó a efecto la audiencia de pruebas y alegatos con la asistencia de la parte actora quines designaron como su abogado patrono al Licenciado BERNARDO PEÑA VELÁSQUEZ, y el demandado H. Ayuntamiento Municipal, representado por el licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTÉS, en su carácter de Sindico de Hacienda, no así los demandados Notario Público número Dos de esta ciudad licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA y Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Emiliano Zapata, Tabasco; así mismo, se tuvo por recibido el oficio signado por el Magistrado JORGE RAÚL SOLÓRZANO DÍAZ, Presidente de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, mediante el cual comunica la notificación de ejecutoria de fecha veintiocho de enero del año dos mil dos, dictada en el toca civil 29/2002, formado con motivo de la apelación en contra del auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil uno, interpuesta por el demandado en el expediente 363/2001 relativo al presente juicio; así también se tuvo a los ingenieros MANUEL ANTONIO PÉREZ CARAVEO y JUAN ÁVILA VALLEJO, peritos designados por la parte demandada H. Ayuntamiento Municipal de esta ciudad, por exhibiendo su dictamen mismo que se ordeno agregar a los presente autos para que surtieran sus efectos conducente, y se ordeno dar vista a las parte para que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus derechos conviniera; y por otra parte, se tuvo por perdido el derecho a la parte actora para que nombrara perito en virtud de que el ingeniero JOSÉ MIGUEL BECERRA LECHUGA, no protestó el cargo conferido; se tuvo por presentado al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTÉS, por exhibiendo el pliego del de posiciones que deberían de absolver los actores, mismo que se ordenó guardar en el secreto del juzgado; se tuvo por fenecido el término concedido a los actores para que manifestaran lo que a sus derechos conviniera respecto al recurso de reconsideración interpuesto por el demandado H. Ayuntamiento Constitucional, por lo que se les tuvo por perdido el derecho que debieron ejercitar y se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente; y se procedió al desahogo de las pruebas admitidas. - - - - -

13°.- En fecha tres de abril del año dos mil dos, se resolvió el recurso de



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

5

reconsideración interpuesto por el licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su Carácter de Sindico de Hacienda del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, en contra del inciso E) apartado II del auto de fecha catorce de febrero del año dos mil dos, el cual se declaró procedente, y se admitió la confesional a cargo H. Ayuntamiento de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, por lo que se ordeno girar oficio a dicha dependencia acompañando el pliego de posiciones para que lo contestara dentro del Término de ocho días siguientes al en que fuera recibido en la advertencia que de no contestar dentro del término concedido se le tendría por confeso de la posiciones que fueron calificadas de legales. -----

14°.- En auto de fecha diez de abril del año dos mil dos se tuvo al licenciado BERNARDO PEÑA VELÁSQUEZ, mandatario judicial de la parte actora por dando contestación a la vista que se le dio con los dictámenes rendidos por los ingenieros MANUEL ANTONIO PÉREZ CARAVEO y JUAN ÁVILA VALLEJO, peritos designados por la parte demandada H. Ayuntamiento Municipal de esta Ciudad. -----

15°.- Por auto de fecha catorce de mayo del año dos mil dos se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, Sindico de Hacienda en su carácter de representante legal del demandado H. Ayuntamiento Municipal de esta ciudad, por rindiendo su informe en contestación al pliego de posiciones exhibido por los actores, mismo que se ordenó agregar a los autos para que surtiera sus efectos legales a que hubiere lugar. -----

16°.- Por auto de fecha veintiocho de mayo del año dos mil dos, se tuvo al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, Sindico de Hacienda representante legal del demandado H. Ayuntamiento Municipal de esta Ciudad, por desistiéndose de la probanza ofrecida en su apartado IX, de su escrito de ofrecimiento de pruebas, de fecha doce de febrero del año actual, y que le fue admitida en el inciso L), del apartado II del punto segundo del auto de admisión de pruebas de fecha catorce de febrero del presente año; así mismo se señaló fecha y hora para la conclusión de la audiencia de

60

pruebas y alegatos, haciéndoles saber a los ingenieros JUAN ÁVILA VALLEJO Y MANUEL ANTONIO PÉREZ CARAVEO, peritos designados por la parte demandada que deberían comparecer a la conclusión de la audiencia de pruebas, para los efectos de que si las partes lo deseaban le formularan preguntas pertinentes al dictamen rendido; y en el mismo proveído se tuvo al licenciado BERNARDO PEÑA VELÁSQUEZ, Abogado Patrono de la parte actora por haciendo sus manifestaciones respecto a la confesional rendida en vía informe por el H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco. - - -

17º.- En fecha doce de junio del año dos mil dos, se llevo a efecto la conclusión de la audiencia de pruebas y alegatos, concediéndoles el uso de la voz a las partes para que alegaran verbalmente, haciendo uso de este derecho la parte actora y reservándose el derecho la parte demanda para hacerlo por escrito, concediéndoles a las partes un término de cinco días para que formularan sus conclusiones por escrito, empezando a correr a partir del día siguiente a la celebración de la audiencia. - - - - -

18º.- Por auto de fecha primero de julio del año dos mil dos, se tuvo a los actores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ y al licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, parte demandada por formulando sus conclusiones dentro del Término concedido, mismos que se ordenaron agregar a los presentes autos, para que surtieran sus efectos legales, y en virtud de no quedar pruebas pendientes por desahogar se cito a las partes para sentencia definitiva, misma que hoy se pronuncia, y; - - -

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

Que este juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia de conformidad con los artículos 16, 18, 28 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. - - - - -

II.- Los ciudadanos MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por su propio derecho mediante su escrito de fecha dieciséis de octubre del año dos mil uno, demandaron al H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO; REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD, en la vía Ordinaria Civil Juicio de Rescisión de Contrato de Donación, basándose para ello en los siguientes hechos que a continuación se transcriben: "...1.- Con fecha 9 de Diciembre del 2000, los suscritos MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

6

MEDINA DE PAZ, celebramos ante la presidencia del C. Lic. Jesús Francisco Méndez Azcuaga Notario Público N° Dos de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, la compraventa a favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, del predio rustico ubicado en la carretera Tenosique-Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco; consistente en una superficie 3-00-78.40, localizado dentro de las colindancias siguientes: Al Norte con Miguel Paz Nexo; Al Sur con Miguel Paz Nexo; al Este con carretera Tenosique Rancho Grande; y Al Oeste con Miguel Paz Nexo; mismo contrato que se formalizo mediante el Instrumento número 6464 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 803, del Libro General de Entradas a folios 2502 al 2506 del libro de Duplicado Volumen 52, en el Registro Público de la Propiedad de Emiliano Zapata Tabasco. 2.- En el mismo instrumento publico también se celebro la DONACION A TITULO GRATUITO, de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique-Rancho Grande, del Municipio de Tenosique, Tabasco, con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, teniendo los suscritos el carácter de donantes y el demandado a H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL el carácter de Donatario. En la cláusula, PRIMERA, de este segundo acto jurídico consistente en la Donación a Titulo Gratuito, formalizado en el mismo instrumento publico detallado en el hecho I, se pacto lo siguiente: "...terreno que el donante manifiesta, que el H. Ayuntamiento constitucional de este Municipio destinara en forma exclusiva para la instalación y funcionamiento del Parque Feria del Municipio...". Sin embargo, el Ayuntamiento demandado, ha destinado el terreno materia de la donación, a la construcción de un Fraccionamiento denominado "BRISAS DEL USUMACINTA", conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), para la aplicación del PROGRAMA DE AHORRO Y SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA PROGRESIVA (VIVAH) 2001, en el cual, el Ayuntamiento demandado, aportará lotes del terreno fraccionados del inmueble materia de la donación señalada, con servicios básicos de

drenaje, agua potable y electricidad, y recuperará el costo, de cada uno de los lotes con servicios; ahora bien como se desprende de la transcripción que antecede, se estipuló como condición suspensiva para el donatario, que destinaría el bien objeto de la donación exclusivamente para la instalación y funcionamiento del parque feria del municipio, de conformidad con lo establecido por los artículos 1839 y 1840 del Código Civil para el Estado de Tabasco que establecen: "Art. 1839.- La obligación es condicional cuando su existencia o resolución dependen de algún acontecimiento futuro e incierto. Art. 1840.- La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación". En el caso que nos ocupa la donación fue realizada por los suscritos, con la condición de que el inmueble donado fuera destinada exclusivamente a la instalación y funcionamiento del parque de feria del municipio, es decir, el acto jurídico realizado mediante la donación no surte todos sus efectos, hasta en tanto se realice la obligación contraída, pero en el caso que nos ocupa, el H. Ayuntamiento del Municipio de Tenosique, Tabasco, pretende dar a la superficie donada, un fin distinto al condicionado en el contrato de donación, por lo que, es procedente la Rescisión del mismo de conformidad con lo establecido por el artículo 1850 del Código Civil para el Estado de Tabasco; por lo que es procedente la rescisión del contrato de donación referido y como consecuencia restitución y entrega material del inmueble donado, así como el pago de los daños y perjuicios ocasionados a los suscritos...". - - - - -

Por su parte, el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, dio contestación a los hechos de la demanda de la siguiente manera: "...I.- Este hecho es falso y se niega, ya que los hoy actores en forma por demás dolosa no exhiben el referido contrato de acuerdo a lo establecido en el artículo 205 del Código de Procedimientos Civiles Vigente, si bien es cierto que los CC. MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, celebraron ante la presencia del C. Lic. Jesús Francisco Méndez Azcuaga, Notario Público N° Dos de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco la compraventa a favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, del predio rustico ubicado en la carretera Tenosique- Rancho Grande de este municipio de Tenosique, Tabasco; consistente en una superficie de 2-00-78.40 localizado dentro de las colindancias siguientes: Al norte con Miguel Paz Nexo; Al Sur, con Miguel Paz Nexo, al este con carretera Tenosique Rancho Grande; y al Oeste con Miguel Paz Nexo; mismo



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

7

contrato que se formalizó mediante el instrumento número 6464 y se inscribió en el Registro Público de la propiedad, bajo el numero 803, del Libro General de Entradas a folios 2502 al 2506 del Libro de Duplicados Volumen 52, en el Registro Público de la Propiedad de Emiliano Zapata, Tabasco, en forma simple; lo cierto es, que dichas personas celebraron en forma vinculada con el contrato de donación descrito en el numeral 2.-, siguiente, el referido contrato de compraventa, aclarando que este ultimo contrato, fue celebrado en forma por demás dolosa y lesionando los intereses del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, toda vez que el precio en el pactado, fue excesivo al valor comercial del predio en cuestión, precio que no fue soportado debidamente mediante avalúo para efecto fiscal de acuerdo al artículo 4 del reglamento del Código Fiscal de la Federación, en relación al artículo 104 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; abusando de la extrema ignorancia o necesidad del cabildo en funciones durante el trienio 1998-2000, obteniendo los actores de esta manera un lucro excesivo, por la venta de dos hectáreas cuyo valor comercial no superaba los diez mil pesos por hectárea, cómo se acreditará en su momento oportuno, al igual que los supuestos a que se refieren los artículos 27, 1946, 1947, 1948, y demás relativos y aplicables al Código Civil vigente, por lo que desde éste momento, se hace notar que en caso de que fuese procedente sin concederlo la acción de rescisión planteada, en todo caso, también debe declararse la nulidad del contrato de compraventa en cuestión por ser este el contrato principal del accesorio cuya rescisión se reclama, condenándose a los actores a la reducción equitativa, del precio pactado, de acuerdo al valor comercial del inmueble materia de la compraventa al momento de su celebración, como efecto restitutorio, cantidades que serán destinadas en el momento procesal oportuno, y a la devolución de la diferencia entre el precio pagado y el valor comercial real del inmueble, y sus correspondientes intereses legales y al pago de los daños y perjuicios que mas adelante se detallaran en capítulo diverso de la presente contestación a la demanda, ya que se insiste en el caso en comento, existe lesión en el interés de mi representado. Los extremos de los artículos antes transcritos se dan en el caso que los

4

ocupa, ya que los vendedores abusando de la extrema ignorancia y necesidad del cabildo anterior, han obtenido ganancia o lucro indebido en la venta simulada de las siete hectáreas materia de la compraventa y donación que se hacen constar en la escritura publica que se menciona en el presente numeral, razones por las cuales al haber actuado los vendedores de mala fe, deben declararse nulos los referidos contratos, y condenar a las hoy actores al pago de los daños y perjuicios que le han ocasionado al Municipio de Tenosique, consistente en la reducción equitativa del precio pactado por la compraventa simulada de las siete hectáreas materia de la escritura pública base de la acción, de acuerdo al valor real comercial que será determinado oportunamente por peritos en la materia, y a los intereses legales que se generen desde la fecha en que se ha desmeritado el, patrimonio municipal, hasta la fecha en que se paguen los daños ocasionados y sean devueltas las cantidades pagadas en exceso a los actores, por la compra de los inmuebles materia del presente juicio

2.-Este hecho es falso y se niega, ya que aunque el mismo instrumento publico, aparentemente, también se celebros la DONACION A TITULO GRATUITO de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique-Rancho Grande, del Municipio de Tenosique, Tabasco; con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, teniendo los suscritos el carácter de donantes y el demandado a H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL el carácter de Donatario, se insiste, este último contrato, es un contrato simulado de compraventa, en el que se lesiona el patrimonio del H. Ayuntamiento, al pagar este a los actores un precio excesivo, por la compra del inmueble, contrato que esta íntimamente vínculos al descrito en el numeral anterior y por lo tanto es accesorio al mismo, ya que la ubicación del terreno materia de la supuesta donación, esta circunscrita territorialmente, al área comprada por el H. Ayuntamiento de Tenosique a los hoy actores, como se acredita con el plano adjunto, a la referida escritura publica, cuyo original exhibo junto con copia fotostática simple para que previo cotejo con su original, se ordene la certificación a mi costa de la referida copia y me sea devuelto el original aclarando que el contrato de compraventa simulado de donación es un contrato, que quedo plenamente perfeccionado e irreparablemente consumado, desde el momento de su firma, y en el no se pacto expresamente, condición resolutoria alguna, que pudiese perjudicar a mi representado a los terceros adquirientes de buena fe, como lo es la



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

8

Secretaría de Desarrollo Social, y los integrantes del programa de vivienda a que se refieren los actores en este numeral, como lo establecen los artículos 1975, y 2094, del Código Civil vigente, en relación a los numerales 1901, 1902 Fracción III, 1903, 1904 y demás relativos y aplicables del, ordenamiento legal citado, por lo que los actores carecen de acción y derecho para demandar la reescisión del mismo, toda vez que en el caso que nos ocupa los artículos que invoca no son aplicables al caso en concreto, ya que están abrogados, pues se insiste, en el caso en concreto son aplicables los artículos antes invocados por mi representada en el presente numeral. EN EL CASO QUE NOS OCUPA, ES EVIDENTE QUE EL CONSENTIMIENTO DADO POR EL CABILDO QUE CELEBRO EL CONTRATO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, FUE OTORGADO O BIEN EN FORMA ERRÓNEA, EN CUANTO AL VALOR DE LAS PROPIEDADES QUE ADQUIRIO, O BIEN SE OBTUBO SORPRENDIENDO AL ADQUIRIENTE POR DOLO Y MALA FE, DE LOS ACTORES, AL HACERLES CREER QUE EL PRECIO QUE PAGARON POR LA COMPRA ERA JUSTO, CUANDO DICHO PRECIO ES EXCESIVO AL VALOR COMERCIAL, Y EN REALIDAD ES SUFICIENTE PARA PAGAR LAS SIETE HECTÁREAS MATERIA DE LA COMPRAVENTA Y DONACION SIMULADA, HECHAS CONSTAR EN LA ESCRITURA PUBLICA CITADA EN EL NUMERAL I.-, DE ESTA DEMANDA, AL HABER INDUCIDO AL ERROR AL ADQUIRENTE, AL MOMENTO DE CELEBRARSE EL CONTRATO. Lo cierto es que en el caso que nos ocupa, el hoy actor abusando de la ignorancia o de la necesidad del cabildo en el cual celebros los contratos descritos en este capitulo de hechos de la demanda, INDUJO AL ADQUIRENTE A CREER QUE EL PRECIO PAGADO ERA JUSTO, Y QUE A CAMBIO SIMULADAMENTE LE DONABA GRATUITAMENTE OTRO TERRENO CUANDO EN REALIDAD EL PRECIO PAGADO ERA MAS QUE SUFICIENTE PARA PAGAR EL VALOR DE LOS DOS TERRENOS MATERIA DE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCION, POR LO QUE CON ESA CONDUCTA LOS HOY ACTORES lesionan con dichos actos, los intereses y

49

el patrimonio del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco, ya que los referidos contratos fueron celebrados en forma vinculada, y el precio pagado por la compraventa de las hectáreas que adquirió el municipio es excesivo y desproporcional, además de que la distribución de las colindancias de los terrenos comprados y donados, hace que el predio donado quede en el interior de el predio comprado, formando una sola unidad, por lo que la intención delos contratantes fue que solo esa unidad se formara en beneficio de la Hacienda Pública Municipal, y en consecuencia con ello se demuestra la vinculación del contrato principal, de compraventa, con el accesorio de donación; razón por la cual no es posible rescindir únicamente el contrato de donación, acción que resulta improcedente, ya que en el contrato de donación, no se pacto la condición resolutoria en forma expresa, ni en el existe cláusula resolutoria, a que se refieren los artículos 1957 y 2081 del código Civil. Por otra parte, en el referido contrato, no se pacto condición resolutoria o suspensiva en forma expresa, mediante declaración expresa y voluntaria de mi representado, ni se determinó que en caso de no destinarse el predio a la construcción del parque de feria, el contrato podría rescindirse, ya que la intención del vendedor y donante fue el traslado de dominio pleno, al haber obtenido este lucro excesivo derivado de la venta de terreno, a precios mas altos que el valor comercial del inmueble al momento de la operación de compraventa, de una manera ilícita, y por lo tanto el contrato de donación, EN REALIDAD ES UNA VENTA SIMULADAD QUE SE CONSUMO DE FORMA IRREPARABLE, independientemente que mediante una declaración unilateral de voluntad del donante, no se puede compeler al H. Ayuntamiento, al cumplimiento de la obligación ilícita, de destinar el inmueble materia de la donación simulada, a la construcción de un parque para una feria, ya que esta es una obligación legalmente imposible para el Municipio, ya que de acuerdo al artículo 115, de la Constitución, los municipios administrarán libremente su hacienda y un particular, no puede imponer restricciones al uso de los bienes de dominio público de la Hacienda Municipal, por lo que desde este momento se opone la excepción de nulidad de la referida condición, impuesta por los actores en el contrato de donación, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2097 del Código Civil, que establece que es nula una obligación que desprende de una condición física o legalmente imposible, como en el caso que nos ocupa, ya que el interés público, no puede se limitado por la voluntad particular, ya que el municipio es una institución de Interés Público, y por lo tanto es improcedente la rescisión



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

9

del mismo, POR ESTAR SUPUESTAMENTE FUNDADA EN UNA CLAUSULA NULA. EN SÍNTESIS, EL CONTRATO DE DONACIÓN SIMULADA, CUYA RESCICION PRETENDEN LOS ACTORES, NO ES UN CONTRATO INDEPENDIENTE, SINO VINCULADO CON LA COMPRAVENTA, QUE ES LA VERDADERA INTENCION DE LOS CONTRATANTES, QUE DEBE DE SER INVALIDADO POR LA LESION QUE SE LE OCASIONO AL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TENOSIQUE, AL HABER SIMULADO UN ACTO DE DONACION CUANDO EN REALIDAD FUE UNA COMPRAVENTA CELEBRADA A PRECIO EXCESIVO, MEDIANTE LA CUAL, LOS ACTORES OBTUVIERON LUCRO INDEBIDO, RAZON POR LA CUAL MI REPRESENTADO, SE RESERVA LAS ACCIONES DE CARÁCTER PENAL, QUE EN UN MOMENTO DADO PUEDE EJERCITAR EN CONTRA DE LOS ACTORES, YA QUE INCLUSIVE SE TIENE CONOCIMIENTO QUE LA CONTADURIA MAYOR DE HACIENDA DEL CONGRESO DEL ESTADO, AL REVISAR LA CUENTA PUBLICA DEL MUNICIPIO HA HECHO OBSERVACIONES EN CUANTO AL PRECIO PAGADO POR LAS OPERACIONES, POR LO QUE AL SER UNA CONDICION QUE NO ES VALIDA, SE SOLICITA A SU SEÑORIA DECLARE JUDICIALMENTE SU NULIDAD, Y POR LO TANTO, NO PUEDE RESCINDIRSE. Independientemente De lo anterior, SE INSISTE LOS ACTORES CARECEN DE ACCION Y DERECHO, PARA RECLAMAR LS PRESTACIONES MATERIA DE SU DEMANDA, y suponiendo sin conceder que fuese procedente la rescisión del contrato, no pude haber efectos reparatorios, ya que el contrato se consume de forma definitiva e irreparable. En estas condiciones al haberse transmitido el pleno dominio del bien comprado y simuladamente donado a mi representado, y quedar irreparablemente consumado el acto, este contrajo obligaciones con terceros de buena fe, de acuerdo al programa de vivienda digna, ya que no existía cláusula rescisoria inscrita en el registro público de la propiedad, razón por la cual tampoco puede ser declarado rescindido el contrato por que afectaría el interés publico, tanto del Municipio como del Gobierno Federal, ya que en el inmueble se han hecho a la

CO

fecha mejores útiles por un monto inicial de \$2,988,330.23 (DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS 23/100 M.N., correspondiente a relleno y compactación del terreno, como se acredita con las copias certificadas del estado financiero contable, que obra en la base de datos electrónica del H. Municipio que represento Y QUE SE ADJUNTAN A LA PRESENTE CONTESTACIÓN, que fueron hechos en el año 2000, con consentimiento de los hoy actores, y en fecha anteriores a la fecha de firma del titulo de la propiedad mediante el cual se transmitió el dominio al Municipio; y en la actualidad en base a los convenios de Desarrollo Estatal y Municipal celebrados entre el Gobierno del Estado de Tabasco; el H Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, y el Gobierno Federal, a través de la Secretaria de Desarrollo Social, para la instrumentación del Programa de Vivienda Digna, EL PREDIO TIENE UNA UTILIDAD PUBLICA DE ACUERDO AL ARTICULO 953 DEL Código Civil vigente, por lo que se han hecho mejoras que importan la cantidad de \$634,331.96. (SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 MN.); y gastos directos por la cantidad de \$97112.00 (NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO DOCE PESOS 00/100.MN), en obra de interés publico y en beneficio de terceros de Buena fe, que forman parte del referido programa de vivienda digna, como se acredita con las copias de las estimaciones hechas por la Constructora de Obras Residencias e Industriales S.A. de C.V., que fue la empresa a quién se le adjudico el contrato de Obra Publica, para la ejecución del programa de Vivienda Digna, por lo que en tales condiciones, la rescisión pretendida por los actores, no les puede deparar perjuicio a terceros de buena fe, ya que en el contrato de Donación, no se pacto cláusula rescisoria. En síntesis el contrato de compraventa simulada de donación, al ser un contrato que no requiere de formalidad alguna para su perfeccionamiento, se convalido plenamente en el momento de que los actores firmaron la escritura traslativa de dominio, y RECIBIERON EN PAGO EN FORMA VINCULADA, UN PRECIO EXCESIVO POR LA COMPRA DEL TERRENO DE SIETE HECTAREAS (QUE SE PRETENDE HACER PASAR COMO SI FUERAN DOS PREDIOS) COMO SE APRECIA EN EL PLANO ADJUNTO A LA ESCRITURA PUBLICA, EN LA QUE CONSTAN TANTO LA COMPRAVENTA COMO LA SUPUESTA DONACION POR LO QUE SE INSISTE LA COMPRAVENTA O DONACION SIMULADA, SE CONSUMO EN FORMA DEFINITIVA E



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

10

IRREPARABLE, COMO LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS del 2510 AL 2515, DEL CODIGO CIVIL. INDEPENDIENTEMENTE DE LO ANTERIOR, DESDE QUE EL INMUEBLE FUE DOMINIO DE EL MUNICIPIO, ESTE SE CONVIRTIÓ EN UN BIEN DE DOMINIO PUBLICO, POR FORMAR PARTE DE LA HACIENDA MUNICIPAL DE ACUERDO A LO QUE DISPONE LA LEY ORGANICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO. POR LO EXPUESTO ANTERIORMENTE DESDE ESTE MOMENTO SE OPONE LA EXCEPCION DE NULIDAD ABSOLUTA DEL SUPUESTO CONTRATO DE DONACION, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA SIMULADA A EFECTO DE QUE SE DECLARE JUDICIALMENTE LA NULIDAD ABSOLUTA DE EL REFERIDO CONTRATO Y CONDENE A LOS ACTORES DE LA RESTITUCION DE LAS CANTIDADES COBRADAS ILÍCITAMENTE Y AD- CAUTELAM EN CASO DE SER PROCEDENTE LA ACCION RESCISORIA, SE DECLARA JUDICIALMENTE EL DERECHO A EL MUNICIPIO DE TENOSIQUE, A RETENER LA POSESION DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA EN TANTO SE LE PAGUEN LAS MEJORAS UTILES EFECTUADAS EN EL INMUEBLE Y LOS PERJUICIO QUE SE LE OCASIONAN A MI REPRESENTADO, DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 907, Y 900 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE...". -----

Por su parte los demandados REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que mediante auto de fecha veintitrés de noviembre del año de mil uno, se les tuvo por perdido el derecho que debieron ejercitar y se les declaro en rebeldía. Quedando de esta manera instaurada la litis en la acción principal del presente juicio. -----

III.- Así mismo, el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, al dar contestación a la demanda opuso reconvención en contra

40

de los actores basándose en los hechos siguientes: "...1.- Con fecha 9 de Diciembre del año Dos Mil, mi representado el H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; formalizó la traslación de dominio de un bien inmueble con superficie de 2-00-78-74 hectáreas, la Escritura Pública número 6,464 pasada ante la fe del Notario Público número 2 de esta ciudad de Tenosique, Tabasco Licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, en la que supuestamente consta una donación de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique Rancho Grande, del municipio de Tenosique, Tabasco, con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; y de la lectura del mismo se desprende de la intención de los contratantes fuera de celebrar la traslación de dominio de un terreno de 7-00-78.76 hectáreas, previo pago de la cantidad de \$1,295,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), ya que en la referida escritura, igualmente consta la compra venta de 2-00-78.40 dos hectáreas, cero áreas, setenta y ocho punto cuarenta centiáreas; localizado dentro de las colindancias siguientes: Al Norte con Miguel Paz Nexo; Al Sur con Miguel Paz Nexo; al Este con carretera Tenosique- Rancho Grande; al Oeste; con Miguel Paz Nexo, por la que el Ayuntamiento de Tenosique pago un precio excesivo al valor comercial; por lo que como se demostrara en el momento procesal oportuno, la citada "donación", en realidad es una venta simulada , por la que se pago un precio excesivo, que lesiona los intereses de mi representado. 2.- Aunque en el mismo instrumento público, aparentemente, también se celebró DONACIÓN A TITULO GRATUITO de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique-Rancho Grande, del municipio de Tenosique, Tabasco; con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, teniendo los suscritos el carácter de donantes y el demandado a H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL el carácter de Donatario, se insiste, este ultimo contrato simulado de compraventa, en el que en ambos contratos, se lesiona el patrimonio del H. Ayuntamiento, al pagar este a los actores un precio excesivo, por la compra del inmueble, contrato que esta íntimamente vinculado al contrato de compraventa, descrito en el numeral anterior, y por lo tanto es accesorio al mismo, ya que la ubicación del terreno materia de la supuesta donación, esta circunscrita territorialmente, al área comprada por el



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

11

H. Ayuntamiento de Tenosique a los hoy actores, como se acredita con el plano adjunto, a la referida escritura pública, cuyo original exhibo junto con copia fotostática para que previo cotejo con su original, se ordene la certificación a mi costa de la referida copia, y me sea devuelto el original, aclarando que el contrato de compraventa simulado de donación, es un contrato que quedo plenamente perfeccionado e irreparablemente consumado, desde el momento de su firma, y en el no se pacto expresamente condición resolutoria alguna, que pudiese perjudicar a mi representado a los terceros adquirientes de buena fe, como lo es la Secretaría de Desarrollo Social, y los integrantes del programa vivienda a que se refieren los actores en el numeral 2.- de su demanda, como lo establecen los artículos 1975, y 2094 del Código Civil vigente, en relación a los numerales 1901, 1902 fracción III, 1903, 1904 y demás relativos y aplicables del, ordenamiento legal citado. 3.- Cabe aclarar que los contratos, fueron celebrados en forma por demás dolosa y lesionando los intereses del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; toda vez que el precio en el pactado, fue excesivo al valor comercial del predio en cuestión, precio que no fue soportado debidamente mediante avalúo para efecto fiscal, de acuerdo al artículo 4 del reglamento del Código Fiscal de la Federación, en relación al artículo 104 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; abusando de la extrema ignorancia o necesidad del cabildo en funciones durante el trienio 1997-2000, obteniendo los actores de esta manera un lucro excesivo, por la venta de dos hectáreas cuyo valor comercial no superaba los diez mil pesos por hectárea, como se acreditara en su momento oportuno, al igual a los supuestos a que se refieren los artículos 27, 1946, 1947, 1948 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente, por lo que desde este momento, se hace notar que en todo caso, debe declararse la nulidad del contrato de compraventa en cuestión por ser este el contrato principal del accesorio cuya rescisión se reclama, condenándose a los actores a la reducción equitativa del precio pactado, de acuerdo al valor comercial del inmueble materia de la compraventa al momento de su celebración, como efecto restitutorio, cantidades que serán determinadas en el momento procesal oportuno, y a la devolución de la diferencia entre el precio pagado y el valor

40

comercial real del inmueble, y sus correspondientes intereses legales y al pago de los daños y perjuicios que más adelante se detallaran en capítulo diverso de la presente contestación a la demanda, ya que se insiste, en el caso en comento, existe lesión en el interés de mi representado. Los extremos de los artículos antes transcritos, se dan en el caso que nos ocupa, ya que los vendedores abusando de la extrema ignorancia y necesidad del cabildo anterior, han obtenido ganancia o lucro indebido en la venta simulada de las siete hectáreas materia de la compraventa y donación simulada, que se hacen constar en la escritura pública que se menciona en el presente numeral, razones por las cuales al haber actuado los vendedores de mala fe, deben declararse nulos los referidos contratos, y condenar a los hoy actores al pago de los daños y perjuicios que le han ocasionado al municipio de Tenosique, consistentes en la reducción equitativa del precio pactado por la compraventa simulada de las siete hectáreas materia de la escritura pública base de la acción, de acuerdo al valor real comercial que será determinado oportunamente por peritos en la materia, y a los intereses legales que se generen desde la fecha en que se ha desmeritado el, patrimonio municipal, hasta la fecha en que se paguen los daños ocasionados, sean devueltas las cantidades pagadas en exceso a los actores, por la compra de los inmuebles materia del presente juicio.

EN EL CASO QUE NOS OCUPA ES EVIDENTE QUE EL CONSENTIMIENTO DADO POR EL CABILDO QUE CELEBRO EL CONTRATO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, FUE OTORGADO O BIEN, EN FORMA ERRÓNEA, EN CUANTO AL VALOR DE LAS PROPIEDADES QUE ADQUIRIO, O BIEN, OBTUVO SORPRENDIENDO AL ADQUIRIENTE POR DOLO Y MALA FE, DE LOS ACTORES, AL HACERLES CREER QUE EL PRECIO QUE PAGARON POR LA COMPRA ERA JUSTO, CUANDO DICHO PRECIO ES EXCESIVO AL VALOR COMERCIAL, Y EN REALIDAD ES SUFICIENTE PARA PAGAR LAS SIETE HECTÁREAS MATERIA DE LA COMPRAVENTA Y DONACIÓN SIMULADA, HECHAS CONSTAR EN LA ESCRITURA PUBLICA CITADA EN EL NUMERAL 1.-, DE ESTA DEMANDA, AL HABER INDUCIDO AL ERROR AL ADQUIRENTE, AL MOMENTO DE CELEBRARSE EL CONTRATO. Lo cierto es, que en el caso que nos ocupa, el hoy actor abusando de la ignorancia o de la necesidad del cabildo, con el cual celebró los contratos descritos en este capítulo de hechos de la demanda, INDUJO AL ADQUIRENTE A CREER QUE EL PRECIO PAGADO ERA JUSTO Y QUE A CAMBIO



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

12

SIMULADAMENTE LE DONABA GRATUITAMENTE OTRO TERRENO; CUANDO EN REALIDAD EL PRECIO PAGADO ERA MAS QUE SUFICIENTE PARA PAGAR EL VALOR DE LOS DOS TERRENOS MATERIA DE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCION, POR LO QUE CON ESA CONDUCTA LOS HOY ACTORES lesionan con dichos actos, los intereses y el patrimonio del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco, ya que los referidos contratos fueron celebrados en forma vinculada, y el precio pagado por la compraventa de las hectáreas que adquirió el municipio es excesivo y des proporcional; además de que la distribución de las colindancias de los terrenos comprados y SIMULADAMENTE donados, hacen que el predio donado quede en el interior de el predio comprado, formando una sola unidad, por lo que la intención de los contratantes fue que solo esa unidad se formara en beneficio de la Hacienda Pública Municipal, y en consecuencia con ello se demuestra la vinculación del contrato principal de compraventa, con el accesorio SIMULADO de donación. 4.- Por otra parte, en el referido contrato no se pacto condición resolutoria o suspensiva en forma expresa, mediante declaración expresa y voluntaria de mi representado, ni se determinó que en caso de no destinarse el predio a la construcción del parque de feria, el contrato podía rescindirse, ya que la intención del vendedor y donante simulado, fue el traslado de dominio pleno, al haber obtenido este lucro excesivo derivado de la venta de terreno, a precios mas altos que el valor comercial del inmueble al momento de la operación de compraventa, de una manera ilícita, y por lo tanto el contrato de donación, EN REALIDAD ES UNA VENTA SIMULADA QUE SE CONSUMO DE FORMA IRREPARABLE, independientemente de que mediante una declaración unilateral de voluntad del donante, no se puede compeler al H. Ayuntamiento, al cumplimiento de la obligación ilícita, de destinar el inmueble materia de la donación simulada, a la construcción de un parque para una feria, ya que esta es una obligación legalmente imposible para el Municipio, ya que de acuerdo al artículo 115, de la Constitución, los municipios administraran libremente su hacienda, y un particular, no puede imponer restricciones al uso de los bienes del dominio público de la Hacienda

/

Municipal, por lo que se solicita La declaración Judicial de nulidad de la referida condición, impuesta por los actores en forma unilateral, en el contrato de donación, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2097 del Código Civil, que establece que es nula una obligación que depende de una condición física o legalmente imposible, como en el caso que nos ocupa, ya que el interés público, no puede ser limitado por la voluntad particular, ya que el municipio es una institución de Interés Público, y por lo tanto es improcedente la rescisión del mismo, POR ESTAR SUPUESTAMENTE FUNDADA EN UNA CLAUSULA NULA. En síntesis el contrato de compraventa simulada de donación, al ser un contrato que no requiere de formalidad alguna para su perfeccionamiento, se convalidó plenamente en el momento de que los actores firmaron la escritura traslativa de dominio, y RECIBIERON EN PAGO EN FORMA VINCULADA, UN PRECIO EXCESIVO POR LA COMPRA DE EL TERRENO DE SIETE HECTÁREAS, (QUE SE PRETENDE HACER PASAR COMO SI FUERAN DOS PREDIOS), COMO SE APRECIA EN EL PLANO ADJUNTO A LA ESCRITURA PUBLICA, EN LA QUE CONSTAN, TANTO LA COMPRAVENTA COMO LA SUPUESTA DONACIÓN, POR LO QUE SE INSISTE, LA COMPRAVENTA O DONACIÓN SIMULADA, SE CONSUMO EN FORMA DEFINITIVA E IRREPARABLE, SIN PACTAR EXPRESAMENTE CLAUSULA RESCISORIA, COMO LOS ESTABLECEN LOS ARTICULOS 2510 AL 2515 DEL CODIGO CIVIL. 5.- En estas condiciones al haberse transmitido el pleno dominio del bien comprado y simuladamente donado a mi representado, y quedar irreparablemente consumado el acto, este contrajo obligaciones con terceros de buena fe, de acuerdo al programa de vivienda digna, ya que no existía cláusula rescisoria inscrita en el registro público de la propiedad, razón por lo cual, tampoco puede ser declarado rescindido el contrato por que afectaría el interés público, tanto del Municipio como del Gobierno Federal, ya que en el inmueble se han hecho a la fecha mejores útiles por un monto de inicial de \$2,988,330.23 (DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS 23/100 M.N., correspondientes a relleno y compactación del terreno, como se acredita con las copias certificadas del estado financiero contable, que obra en la base de datos electrónica del H. Municipio que represento Y QUE SE ADJUNTAN A LA PRESENTE CONTESTACIÓN, que fueron hechos en el año 2000, con consentimiento de los hoy actores, y en fecha anteriores a la fecha de firma del presente.



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

13

la propiedad mediante el cual se transmitió el dominio al Municipio; y en la actualidad en base a los convenios de Desarrollo Estatal y Municipal celebrados entre el Gobierno del Estado de Tabasco; el H Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, y el Gobierno Federal, a través de la Secretaria de Desarrollo Social, para la instrumentación del Programa de Vivienda Digna, SE ESTAN HACIENDO MEJORAS QUE IMPORTAN LA CANTIDAD DE. POR LO QUE EL PREDIO TIENE UNA UTILIDAD PUBLICA DE ACUERDO AL ARTICULO 953 DEL Código Civil vigente, por lo que se han hecho mejoras que importan la cantidad de \$634,331.96. (SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 MN.); y gastos directos por la cantidad de \$97112.00 (NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO DOCE PESOS 00/100.MN), en obra de interés publico y en beneficio de terceros de Buena fe, que forman parte del referido programa de vivienda digna, como se acredita con las copias de las estimaciones hechas por la Constructora de Obras Residencias e Industriales S.A. de C.V., que fue la empresa a quién se le adjudico el contrato de Obra Publica, para la ejecución del programa de Vivienda Digna, por lo que en tales condiciones, la rescisión pretendida por los actores, no les puede deparar perjuicio a terceros de buena fe, ya que en el contrato de Donación. no se pacto cláusula rescisoria. POR LO EXPUESTO ANTERIORMENTE, DESDE ESTE MOMENTO SE SOLICITA SE DECLARE JUDICIALMENTE LA DE NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DONACIÓN, QUE EN REALIDAD ES UNA COMPRAVENTA SIMULADA, A EFECTO DE QUE SE DECLARE JUDICIALMENTE LA NULIDAD ABSOLUTA DEL REFERIDO CONTRATO, Y CONDENE A LOS ACTORES DE LA RESTITUCIÓN DE LAS CANTIDADES COBRADAS ILICITAMENTE Y AD CAUTELAM, EN CASO DE SER PROCEDENTE LA ACCION RESISORIA, SE DECLARA JUDICIALMENTE EL DERECHO A EL MUNICIPIO DE TENOSIQUE, A RETENER LA POSESION DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, HASTA EN TANTO SE LE PAGUEN LAS MEJORAS UTILES EFECTUADAS EN EL INMUEBLE Y A LOS PERJUICIO

60

QUE SE LE OCASIONAN A MI REPRESENTADO, DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 907, Y 900 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE...". -----

Por su parte, los actores reconvenidos MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, dieron contestación a los hechos de la reconvencción de la siguiente manera: "...1.- Se niega e hecho que se contesta, porque es falso que la Donación a que alude la actora reconvenzional en el hecho que se contesta, haya sido una compraventa simulada. Así mismo se niega el hecho que se contesta de conformidad con todo lo expuesto y fundado al contestar las prestaciones A, B, C, D, E y F, a lo que nos remitimos en obvio de repeticiones. 2.- Se niega el hecho que se contesta, porque es falso que la Donación a que alude la actora Reconvenzional en el hecho que se contesta haya sudo una compraventa simulada. Así mismo se niega el hecho que se contesta de conformidad con todo lo expuesto y fundado al contestar las prestaciones A, B, C, D, E y F, a lo que nos remitimos en obvio de repeticiones. 3.- Se niega e hecho que se contesta de conformidad con todo lo expuesto y fundado al contestar las prestaciones A, B, C, D, E y F, a lo que nos remitimos en obvio de repeticiones. 4.- Se niega el hecho que se contesta de conformidad con todo lo expuesto y fundado al contestar las prestaciones A, B, C, D, E y F, a lo que nos remitimos en obvio de repeticiones. 5.- Se niega el hecho que se contesta de conformidad con todo lo expuesto y fundado al contestar las prestaciones A, B, C, D, E y F, a lo que nos remitimos en obvio de repeticiones...". -----

IV.- Los actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, para acreditar los hechos constitutivos de su acción, así como sus excepciones en la reconvencción desahogaron los siguientes medios de pruebas: - - - A).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la copia certificada por el licenciado GILBERTO CAPDEPONT PRIEGO , Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Región de los Ríos con sede en la Ciudad de Emiliano Zapata, Tabasco, de la escritura publica número 6464 (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO), de fecha nueve de diciembre del año dos mil pasada ante la fe del licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, Notario Publico Número Dos de estas Ciudad de Tenosique, Tabasco, que contiene el contrato de compraventa que celebra por una parte como vendedores los señores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, y por otra parte como compradora el H. Ayuntamiento Constitucional de esta Municipalidad.



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

14

A. SOLA VELA, en su carácter de Presidente Municipal, así como la Donación a Título Gratuito y la Fusión de predios, entre las mismas partes. - - - - Instrumental que tiene pleno valor probatorio, en términos de los artículos 269 fracción I, 274 y 319 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual se acredita la relación contractual existente entre los actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, en su carácter de vendedores y donantes, y el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, como compradores y donatarios. - - -

B).- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la pagina 3B del periódico "El Sureste", editado con fecha viernes siete de septiembre del año 2001, que contiene la convocatoria de Participación en el programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Progresiva, Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Municipio de Tenosique, Tabasco. - - - - -

C).- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la sección editorial del Periódico Rumbo Nuevo, editado con fecha ocho de octubre del dos mil uno, documental obran a foja quince de los presentes autos. - Las documentales detalladas en los incisos B) y C), tienen valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con el cual se acredita que con fecha siete de septiembre del año dos mil uno fue publicada en el periódico El Sureste la convocatoria de Participación en el programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Progresiva, Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Municipio de Tenosique, Tabasco; así como también que con fecha ocho de octubre del año dos mil uno fue publicado en el diario Rumbo Nuevo un reporte relacionado con la construcción de la viviendas de SEDESOL en la colonia "Brisas del Usumacinta", de Tenosique, Tabasco. - - - - -

D).- INFORME, rendido por el licenciado MARIO AGUILAR ALVARADO, Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Delegación Estatal de Tabasco de la Secretaría de Desarrollo Social, de fecha veintiocho de febrero del año dos mil dos, mediante el cual informa lo siguiente: "...1.- En el inmueble detallado en su Oficio, se construye el Fraccionamiento "Brisas del Usumacinta"; 2.- En el inmueble se construyen 296 viviendas

40

progresivas de 21 M2. cada una, y actualmente se considera un avance físico de la obra de 43.71%, cada vivienda tendrá un costo de \$24,454.00 (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.); 3.- El ayuntamiento no recibirá por parte de los ciudadanos beneficiados con el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (VIVAH) 2001 pago alguno por el terreno donde se construyen las viviendas; siendo susceptibles de cobro los servicios públicos municipales que se introduzcan al Fraccionamiento...". - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 318 del Código Procesal de la materia en virtud de que no fue objetada por ninguna de las partes y con la cual se acredita en el inmueble materia de la presente litis se construye el Fraccionamiento "Brisas del Usumacinta", constante de doscientos noventa y seis viviendas progresivas de veintiún metros cuadrados cada una, con un avance físico de la obra de 43.71%, con un costo de \$24,454.00 (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); así como que el Ayuntamiento no recibirá por parte de los ciudadanos beneficiados con el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (VIVAH) 2001, pago alguno por el terreno donde se construyen las viviendas; siendo susceptibles de cobro únicamente los servicios públicos municipales que se introduzcan al Fraccionamiento. - - - - -

E).- CONFESIONAL, a cargo del demandado Honorable Ayuntamiento Constitucional de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Sindico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, misma que se desahogó en vía de informe, el cual fue contestado mediante escrito presentado con fecha seis de mayo del año en curso y en el cual fueron negadas todas las posiciones que se calificaron de legales. - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 251, 253, 254, y 318 de la Ley Adjetiva Civil en vigor ya que el absolvente se encuentra legitimado para hacerlo, pero únicamente, como actuación judicial, toda vez que las posiciones que fueron calificadas de legales y que pudieron beneficiar al oferente de la prueba fueron negadas por el absolvente. - - - - -

F).- INSPECCION JUDICIAL, que se llevó a efecto el día diecinueve de marzo del año dos mil dos, por el personal actuante de este juzgado. en el nredio materia de la

LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.



15

presente litis, ubicado en la carretera Tenosique – El Ceibo, conforme a los puntos ofrecidos por el oferente y de la cual se obtuvo el siguiente resultado: "se da fe de que se encuentra en construcción un número indeterminado de viviendas en obras negras; se da fe de que en una de las viviendas se encuentra una leyenda siguiente "SEDESOL (el símbolo del Gobierno Federal), H. Ayuntamiento de Tenosique, 2001 – 2003, construye 296 viviendas progresivas de 21 M2, programa VIVAH, Fraccionamiento Brisas del Usumacinta, constructora CORI S.A. DE C.V. (el símbolo del Gobierno del Estado), unidad por Tabasco"; en cuanto al punto número dos de esta probanza únicamente se da fe de las construcciones detalladas en el inciso que antecede ...". - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con el numeral 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que para llevarla a efecto no fue necesario asistirse de conocimientos especiales ni científicos, y con la cual se acredita que en el predio materia de la presente litis existe la construcción de un número indeterminado de viviendas en obras negras y que en una de las viviendas se encuentra la leyenda siguiente "SEDESOL (el símbolo del Gobierno Federal), H. Ayuntamiento de Tenosique, 2001 – 2003, construye 296 viviendas progresivas de 21 M2, programa VIVAH, Fraccionamiento Brisas del Usumacinta, constructora CORI S.A. DE C.V. (el símbolo del Gobierno del Estado), Unidad por Tabasco". - - - - -

G).- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. - - - - -

H).- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA. - - - - -

Por su parte el demandado y reconvencionista H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, por conducto del licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Síndico de Hacienda, para justificar sus excepciones opuestas en la acción principal así como los hechos de su reconvención, desahogó los siguientes medios de pruebas: - - - - -

A).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la certificación que hace el BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de

4

Tenosique, Tabasco, del acta que obra en el libro de cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional trienio 2001 – 2003, que obra en la foja número uno vuelta a la tres frente de fecha primero de enero del año dos mil uno y que contiene el nombramiento del licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, como Segundo Regidor Sindico de Hacienda. - - - - -

Documental que tiene valor probatorio en términos de los artículos 269 fracción I, 274 y 319 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual acreditó su personalidad el licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, para comparecer a juicio en nombre de su representado. - - - - -

B).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en el primer testimonio de la escritura publica número 6464, (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO), de fecha nueve de diciembre del año dos mil ante la fe del Licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, Notario Publico Número Dos de estas Ciudad de Tenosique, Tabasco, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre los señores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, como vendedores y por otra parte como compradora el H. Ayuntamiento Constitucional de este Municipio representado por el Licenciado ANTONIO A. SOLA VELA, en su carácter de presidente Municipal, así como la Donación a Título Gratuito y la Fusión de predios, entre las mismas partes. - - - - -

Instrumental que tiene pleno valor probatorio, en términos de los artículos 269 fracción I, 274 y 319 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual se acredita la relación contractual existente entre los actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, en su carácter de vendedores y donantes, y el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, como compradores y donatarios. - - - - -

C).- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el original del recibo simple suscrito por MIGUEL ANGEL PAZ NEXO, por la cantidad de \$1,295.000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de pago total de la venta de una fracción de terreno ubicado en el interior de la Carretera Tenosique La palma de esta Ciudad, constante de una superficie de 2-00-78.40, hectáreas que hizo al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco. - - - - -



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

16

Documental que tiene pleno valor probatorio pleno toda vez que con fue objetada por la parte contraria de conformidad con el artículo 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual se acredita el pago de la cantidad de \$1,295.000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que hizo el demandado H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco a los hoy actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por la compraventa de una fracción de terreno constante de 2-00-78.40, hectáreas ubicado en el interior de la Carretera Tenosique La palma de esta Ciudad. - - - - -

D).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la certificación hecha por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha seis de noviembre del año dos mil uno, del presupuesto para la adquisición de un terreno para construcción del centro de Convivencia y Parque de Feria, del Trineo 1998- 2000, que obra en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa. - - - - -

E).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en siete certificaciones hechas por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha siete de noviembre del año dos mil uno, de movimientos auxiliares del catálogo 01/01/2000 al 31/12/2000, y que hace constar que obran en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa. - - - - -

F).- DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en el estado financiero, constante de setenta y cuatro certificaciones hechas por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha seis de noviembre del año dos mil uno, que hace constar que obran en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido

en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa. - - - - -
Las documentales detalladas en los incisos D), E) y F), tienen valor probatorio en términos de los artículos 269 fracción I, 274 y 319 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual acreditó que existe en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto ejercido en el Trienio 1998-2000, para la construcción del Parque de feria 1ra. Etapa. - - - - -

G).- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en las copias fotostáticas simples de la factura numero 444, de fecha ocho de noviembre del 2001, de la Constructora de Obras Residenciales e Industriales S.A. de C.V., (C.O.R.I. S.A de C.V.), así como de las estimaciones hechas por la misma constructora. - - - Documental que carece de valor probatorio toda vez que se trata de documentos ofrecidos en copias simples sin certificar, y por ende por si solos no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido por la facilidad con que se pueden confeccionar. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III. Mayo de 1996. Tesis IV 3° J/23. Página 510, bajo el siguiente rubro: "...DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE. No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria; razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO. Amparo directo 717/92. Comisión de Contratos de la Sección Cuarenta del S.T.P.R.M. 5.C. 3 de marzo de 1993. Unanimidad d votos. Ponente: Juan Miguel García Salazar. Secretario; Ángel Torres Zamarrón. Amparo en Revisión 27/93 Ariz, S.A. de C.V. 28 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente Juan Miguel García Salazar. Secretario Ángel Torres Zamarrón. Amparo directo 851/94 Eduardo Reyes Torres. 1° de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente Juan Miguel García Salazar. Secretario Ángel Torres Zamarrón. Amparo directo 504/04 Fidel Herrera...



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

17

de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente Enrique Cerdán Lira. Secretario Raúl Fernández Castillo. Amparo en Revisión 34/96 Servicios Programados de Seguridad, S.A. de C.V. 27 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente Enrique Cerdán Lira. Secretario Raúl Fernández Castillo...". -----

H).- CONFESIONAL, a cargo del actor MIGUEL ANGEL PAZ NEXO, la cual se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha diecinueve de marzo del año dos mil dos, al tenor del pliego de posiciones exhibido por el demandado Honorable Ayuntamiento de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Síndico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, y de la cual se obtuvo el siguiente resultado: "...que las operaciones a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, en realidad fueron una compraventa, aclarando que una compra venta de dos hectáreas, las otras cinco fueron donadas gratuitamente; que el área de 5 hectáreas a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, está circundada por las 2 hectáreas compradas, aclarando que las que compró el Ayuntamiento para accesos y su superficie es menor que la donada; que la donación a que se refiere la escritura pública la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fue consumada y plenamente perfeccionada al momento de su firma, aclarando que la donación si fue consumada para la construcción de un parque de feria y que hoy el Ayuntamiento le da un uso distinto construyendo casas que no fue el fin para el cual fue destinado; que la distribución de las colindancias de los predios a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, hace que el predio donado quede en el interior del predio comprado, aclarando que ya que mi predio es mayor su

41

superficie de cinco hectáreas y la parte vendida es de dos; que tiene conocimiento que las mejoras útiles hechas al predio materia de la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fueron hechas por el H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, aclarando que para la construcción del parque de feria y que el ayuntamiento no ha cumplido; que tiene conocimiento que con posterioridad a la firma de la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, el H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique, Tabasco, hizo mejoras útiles al predio, por el importe de seiscientos treinta y cuatro mil trescientos treinta y un pesos, aclarando que la cantidad la ignora el fin del relleno era para construir el parque de feria que se le había ofrecido al pueblo y que el ayuntamiento lo destina para construir casas habitacionales de acuerdo con sedesol, no cumpliendo así lo convenido en escritura pública; que la venta de las 2 hectáreas materia de la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA fueron hechas sin restricción de dominio alguna, aclarando que las vendió de buena fe dándole posesión de las mismas al ayuntamiento para que le den el uso que mejor convenga a sus intereses...". - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 251, 253, 254, y 318 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, ya que el absolvente se encuentra legitimado para hacerlo, las afirmaciones y respuestas tienen relación directa con los hechos de la litis planteada, son de hechos propios y conocidos y fue rendida sin coacción ni violencia alguna. - - - - -

I).- DECLARACION DE PARTE, a cargo del actor MIGUEL ANGEL PAZ NEXO, misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha diecinueve de marzo del año dos mil dos, en base a las preguntas formuladas en ese acto por el demandado Honorable Ayuntamiento de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Sindico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, y de la cual se obtuvo el siguiente resultado: "...que el criterio que se fijo para el precio de la operación de compra venta de la escritura materia del presente juicio, fue de común acuerdo con el señor licenciado ANTONIO SOLA VELA, presidente municipal y el



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

18

declarante llegaron al precio de la propiedad ya que era para accesos del parque de feria y hubo buena fe en la operación en ningún momento hubo lucro ni simulación; que no se apoyo con avalúo para efecto fiscal la operación de compra venta de la escritura objeto del presente juicio, porque el señor presidente municipal obrando de buena fe en todos sus actos públicos y persona honorable y el declarante como dueño de la propiedad en ese entonces consideraron que era su precio justo ya que era una obra para el pueblo y los impuestos fiscales fueron pagados al valor de la venta de las dos hectáreas; que el predio materia de la operación de compra venta se fraccionó en el mes de noviembre del año dos mil cuando el Ayuntamiento mando a medir las dos hectáreas que le vendió para accesos que le compro el presidente municipal licenciado ANTONIO SOLA VELA mismas que entregó al momento de firmar la escritura ignorando porque no las condicionó el señor presidente municipal que es la primera autoridad; que se condiciono de manera unilateral el predio objeto de la operación de donación de la escritura materia del presente juicio, porque era única y exclusivamente para la construcción de un parque de feria y el Ayuntamiento se comprometió a construir el parque de feria para el municipio estando de común acuerdo el Ayuntamiento avalado por el señor licenciado ARMANDO SOLA VELA, presidente municipal; que el valor de la hectárea del predio objeto de la escritura materia del presente juicio antes de la celebración del presente juicio, era el que en acuerdo con el señor presidente municipal licenciado ANTONIO SOLA VELA, se le puso a la propiedad de dos hectáreas vendidas; que fraccionó los predios objeto de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo a la escritura, porque en primer lugar donó cinco hectáreas a título gratuito para la construcción de un parque de feria y el ayuntamiento tuvo necesidad después de haber deslindado las cinco hectáreas que se donaron a título gratuito de comprarle dos hectárea mas para los accesos al parque de feria que la actual administración no ha hecho; que el tipo de uso que se le puede dar a la fracción de dos hectáreas objeto de la compra venta de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo de la misma, el ayuntamiento puede disponer de las dos

6

hectáreas vendidas para los fines que mejor considere convenientes; que dejó en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación objeto de la escritura del presente juicio, porque primero dono a título gratuito la cinco hectáreas para la construcción del parque de feria en donde se manifiesta que se construirá única y exclusivamente el parque de feria y el Ayuntamiento aceptó construir el parque de feria para el municipio y después hubo la necesidad de venderle las dos hectáreas al municipio en ese entonces para accesos; que de común acuerdo con el señor presidente municipal llegaron al acuerdo del precio de las dos hectáreas lo que no es excesivo porque pudo venderlas mas caras pero como eran para su pueblo se puso ese precio; que en ningún momento ha inducido ni sorprendido a las autoridades que en ese entonces representaban al Ayuntamiento de Tenosique que era el señor licenciado ANTONIO SOLA VELA, hombre altamente capacitado y justo y llegaron a ese acuerdo no hay mala fe; que no tiene necesidad de abusar porque es un hombre solvente y fue un acuerdo de mutua voluntad entre el señor presidente ANTONIO SOLA VELA y MIGUEL ANGEL PAZ NEXO, en este acto no ha habido mala fe error o dolo, alguno quien ha obrado de mala fe es el Ayuntamiento de Tenosique desvirtuando las cinco hectáreas o el fin para construir casas en convenio con sedesol y lucrar con los terrenos para hacer negocio; que la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, estarán en la misma escritura pero son dos actos jurídicos distintos una en donde gratuitamente dono al ayuntamiento las cinco hectáreas para la construcción del parque de feria para mi pueblo y como el ayuntamiento no le ha cumplido a mi pueblo construyendo el parque de feria estoy solicitando la rescisión del convenio, en cuanto a las dos hectáreas es otro acto jurídico están vendidas y puede darle el Ayuntamiento el uso que mejor considere pertinente a sus necesidades ya que se le firmo su escritura publica ante Notario Publico; que de común acuerdo el presidente municipal y el declarante convinieron que se utilizaría única y exclusivamente para la construcción de un parque de feria y el ayuntamiento acepto construir única y exclusivamente el parque de feria para el municipio, como no construyo y el ayuntamiento le da un fin distinto para el que estaba destinado creando con sedesol casas habitacionales y reservándose el derecho de ponerles precio a los terrenos viene ante esta representación social a pedir la rescisión del convenio notarial...". -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 243



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

19

fracción III, y 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y con la cual se acredita que el precio que se fijo para la operación de compraventa de la escritura materia del presente juicio, fue de común acuerdo con el señor licenciado ANTONIO SOLA VELA, presidente municipal; que no se apoyo con avalúo para efecto fiscal la operación de compra venta de la escritura objeto del presente juicio, porque el señor presidente municipal y el declarante consideraron que era su precio justo ya que era una obra para el pueblo y los impuestos fiscales fueron pagados al valor de la venta de las dos hectáreas; que se condiciono de manera unilateral el predio objeto de la operación de donación de la escritura materia del presente juicio, porque era única y exclusivamente para la construcción de un parque de feria; que fraccionó los predios objeto de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo a la escritura, porque en primer lugar donó cinco hectáreas a título gratuito para la construcción de un parque de feria y el Ayuntamiento tuvo necesidad después de haber deslindado las cinco hectáreas que se donaron a título gratuito de comprarle dos hectárea más para los accesos al parque de feria; que dejó en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación objeto de la escritura del presente juicio, porque primero dono a título gratuito y después hubo la necesidad de venderle las dos hectáreas al municipio en ese entonces para accesos; que la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, están en la misma escritura pero son dos actos jurídicos distintos. -----

J).- CONFESIONAL, a cargo de la actora DELIA MEDINA DE PAZ, la cual se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha diecinueve de marzo del año dos mil dos, al tenor del pliego de posiciones exhibido por el demandado Honorable Ayuntamiento de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Sindico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, y de la cual se obtuvo el siguiente resultado: "...que las operaciones a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fueron realizadas de manera

/

vinculada, aclarando que fueron firmadas en el mismo momento en la escritura; que el área de 5 hectáreas a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, está circuncidada por las 2 hectáreas compradas, aclarando que si están circundadas porque esas dos hectáreas que compro el ayuntamiento la iban a tomar para circular el supuesto parque de feria; que la donación a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fue consumada y plenamente perfeccionada al momento de su firma, aclarando que al firmar la escritura publica se esta realizando la donación, siempre y cuando se le hubiese construido el parque de feria, porque en la escritura decía que la donación era exclusiva para el parque de feria; que en las operaciones pactadas en la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, la intención de los actores, fue de transmitir el dominio pleno de las siete hectáreas, a favor del municipio de Tenosique, Tabasco, aclarando que fueron dos compradas y cinco donadas en ningún momento le íbamos a dar menos tenia que entregar lo que era real; que la distribución de las colindancias de los predios a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, hace que el predio de 5 hectáreas, quede en el interior del predio comprado, aclarando que están alrededor de las cinco, porque las necesitaban para circular; que en la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, transmitió el dominio pleno de 7 hectáreas, a favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, aclarando que siempre y cuando en las cinco que se habían donado se construiría el parque de feria; que tiene conocimiento que las mejoras útiles hechas al predio materia de la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fueron hechas por el H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, aclarando que en cuanto al relleno porque estaban preparando el terreno para el parque de feria, en el trienio pasado, no fue en el actual; que la venta de las 2 has. materia de la escritura pública número 6464,



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

20

ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fueron hechas sin restricción de dominio alguna, aclarando que ellos pueden hacer con las dos hectáreas lo que quieran y de hecho lo están haciendo...". - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 251, 253, 254, y 318 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, ya que la absolvente se encuentra legitimado para hacerlo, las afirmaciones y respuestas tienen relación directa con los hechos de la litis planteada, son de hechos propios y conocidos y fue rendida sin coacción ni violencia alguna. - - - - -

K).- DECLARACION DE PARTE, a cargo de la actora DELIA MEDINA DE PAZ, misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha diecinueve de marzo del año dos mil dos, en base a las preguntas formuladas en ese acto por el demandado Honorable Ayuntamiento de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Sindico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, y de la cual se obtuvo el siguiente resultado: "...que el criterio que se fijo para el precio de la operación de compra venta de la escritura materia del presente juicio, fue porque el licenciado Madrazo en platica con él le ofreció esa cantidad porque como el era el Gobernador y ofreció pagar a su esposo esa cantidad a seiscientos mil pesos la hectárea; que no se apoyo con avalúo para efecto fiscal la operación de compra venta de la escritura objeto del presente juicio, porque ya el Gobernador le había dicho esa cantidad, pero si se hubiese hecho un avalúo a lo mejor hubiese salido mas valor y como el Gobernador era la máxima autoridad del estado, ellos sabían que valor les convenía; antes de firmar la escritura delimitaron el terreno para ver si les convenía o no, como vieron que les convenía empezaron a rellenarlo, para el supuesto parque de feria; que lo comprado no estaba condicionado estaba condicionado lo donado, con lo comprado el Ayuntamiento podía hacer lo que quisiera por eso no estaba condicionado, pero las cinco hectáreas si porque eran exclusivo para el parque de feria; que el predio objeto de la operación de dotación de la escritura materia del presente juicio, no se

C

condiciono unilateral porque las dos partes estuvieron de acuerdo en que se iba a construir el parque de feria; que el valor de la hectárea del predio objeto de la escritura materia del presente juicio antes de la celebración del presente juicio, era de un millón de pesos; que se fraccionaron los predios objeto de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo a la escritura, porque el mismo Ayuntamiento hizo la distribución del plano, ellos se encargaron de eso; que el tipo de uso que se le puede dar a la fracción de dos hectáreas objeto de la compra venta de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo de la misma, es el que le esta dando actualmente al ayuntamiento para las casas ya que como no se hizo el parque de feria pues ellos lo usaron para eso; que se dejo en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación materia objeto de la escritura del presente juicio, porque el mismo ayuntamiento fue el que hizo esa distribución, porque como se tenia pensado hacer el parque de feria esas dos hectáreas las compro el ayuntamiento porque no le alcanzo lo donado para sus instalaciones que iban a hacer; que el precio cobrado no fue excesivo fue lo que el gobernador Madrazo le ofreció a su esposo y no cree que el ex gobernador sea un ignorante en cuestiones de compra venta; que no se puede inducir a personas preparadas que tienen un cargo publico, que son licenciados en derecho a aceptar precios que no puedan pagar o que no lo valgan; que no hay abuso de la necesidad del municipio de Tenosique, tabasco para adquirir inmuebles al fijarle un precio excesivo a la compra venta objeto de la escritura materia del presente juicio, pues el ayuntamiento acepto comprar las dos hectáreas porque se le estaban donando cinco para el parque de feria, al contrario el trienio pasado estaba muy agradecido con la donación y dispuestos a hacer el parque de feria, la prueba es que lo comenzaron a rellenar; que están vinculadas la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, porque el Ayuntamiento no quiso pagar otra escritura pero desde que el notario la acepto así quiere decir que es valido; que las cinco hectáreas donadas era exclusivo para el parque de feria y con las otras dos el ayuntamiento podría hacer lo que quisiera; que se abstuvo de condicionar el uso de las dos hectáreas de la compra venta objeto de la escritura materia del presente juicio, porque es una compra venta en cambio las cinco hectáreas son donadas y exclusivas para parque de feria...". - - - - -

Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 243



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

21

fracción IV y 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y con la cual se acredita que el precio que se fijo para la operación de compraventa de la escritura materia del presente juicio, fue el que les ofreció el licenciado Madrazo a seiscientos mil pesos la hectárea; que no se apoyó con avalúo para efecto fiscal la operación de compraventa porque ya el Gobernador les había dicho esa cantidad; que se dejo en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación materia objeto de la escritura del presente juicio, porque el mismo Ayuntamiento fue el que hizo esa distribución; que están vinculadas la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, porque el Ayuntamiento no quiso pagar otra escritura; que se abstuvo de condicionar el uso de las dos hectáreas de la compraventa, porque es una compraventa en cambio las cinco hectáreas son donadas y exclusivas para parque de feria. -

L).- PERICIAL VALUATORIA, a cargo del Ingeniero JUAN AVILA VALLEJO, perito designado por el demandado en el principal el cual rindió su dictamen mediante su escrito de fecha trece de marzo del año dos mil dos, con el resultado siguiente: "...CONCLUSIONES.- Del análisis descrito en el dictamen relacionado a los métodos de trabajo, relacionado a los sondeos y apoyado con el plano topográfico de curvas de nivel, nos da una mejor visión del terreno natural referido al mes de diciembre del dos mil, lo que nos da elementos para concluir que el terreno era irregular y podemos describir el predio de la siguiente manera: Predio rústico de cuatro vértices de forma topográfica irregular con pendientes suaves hacia el norte, sur y este, y al oeste con una depresión formando una poza (ver plano anexo de curva de nivel). En la elaboración de los pozos (sondeos), se concluye que nos dio a conocer el tipo de material que se utilizo para el relleno de las depresiones topográficas. Estos elementos nos proporciono una base para determinar el valor comercial diferido al mes de diciembre del año dos mil. El mercadeo efectuado en la zona nos dio una base para determinar el valor por metro cuadrado y por hectáreas de predios similares para desarrollo viviendístico como el predio del fraccionamiento Brisas del Usumacinta. Con respecto a las preguntas contestadas concluyo que en el No. 1 el valor

comercial pactada en la escritura número 64 es muy elevada. En relación al puntos No. 2 concluyo que los valores obtenidos son los que prevalecen en el mercado. Con relación a la pregunta No. 3 los valores obtenidos en las obras nuevas, concluyo que son el reflejo del avance de obra observada físicamente en el momento de la inspección basándonos en la bitácora de obra y estimaciones. AVALUO FISICO Y DIRECTO. El valor comercial se determina tomando el valor físico. Según mi leal saber y entender el valor comercial del inmueble es de \$210,236.28 (doscientos diez mil doscientos treinta y seis pesos 28/100 m.n.)...". - - - - -

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 243 fracción IV, 275, 284 y 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual se acredita que el predio materia de la presente litis lo constituye un Predio rústico de cuatro vértices de forma topográfica irregular, con cerros y cerros suaves hacia el norte, sur y este, y al oeste con una depresión formando una poza; que el valor comercial pactado en la escritura número 6464 es muy elevado; que los valores obtenidos en las obras nuevas, son el reflejo del avance de obra observada físicamente en el momento de la inspección siendo de \$3,774,578.80 (TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL); que el valor comercial del inmueble es de \$210,236.28 (DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 28/100 MONEDA NACIONAL). - -

M).- PERICIAL TOPOGRÁFICA, a cargo del Ingeniero MANUEL ANTONIO PEREZ CARAVEO, perito designado por el demandado en el principal el cual rindió su dictamen mediante su escrito de fecha trece de marzo del año dos mil dos, con el resultado siguiente: "...Se constato la existencia, ubicación, superficie y situación real de los inmuebles que se refieren en la copia del testimonio público que tuve a la vista y que obra en el expediente, en la inspección ocular realizada el día 9 de marzo del año 2002 donde se pudo apreciar que en los predios en cuestión se están desarrollando un conjunto viviendístico denominado "Brisas del Usumacinta" con casas de interés social tipo progresivo. Ubicación carretera Tenosique – Rancho Grande hoy carretera Tenosique – El Ceibo aproximadamente a un kilómetro de la carretera Tenosique – La Palma. Superficie según testimonio ya mencionado en los predios 2-00-78.46 Has. (20,078.40 M2) y 5-00-01.36 Has. (50,001.36 M2). 2.- Según plano proporcionado por la parte demandada de



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

22

fecha diciembre del 2000 y que obra en la manifestación catastral 7191 con clave 010-0000-007191 y que también obra en el expediente; no es posible darle un uso adecuado en forma individualizada por la forma caprichosa y singular del polígono que forma el predio de 2-00-78.40 Has; las cuales dejan sin acceso directo a una vialidad al predio con una superficie de 5-00-01.36 Has. Esto es antes de la fusión. 4.- La superficie, medidas y colindancias originales del inmueble propiedad del Sr.

antes de enajenar la fracción de 2-00-78.40 Has. eran de la siguiente manera: Superficie: 56-00-00 Has. Norte: con Sur: con arroyo Polevía. Este: con propiedad de este: con

Esta superficie y colindancias que se consignan son las que obran en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en la ciudad de Emiliano Zapata, con los siguientes datos de inscripción.- inscrita el 2 de febrero de 1973 bajo el número 6238, folio 195 del libro general de entradas; folios del 92 al 94 del libro de extractos volumen 34; quedando afectado el predio 1902; folio 87 del libro mayor; volumen 10 y manifestación catastral 254 con clave 30-0-254. 5.- El predio propiedad del Sr. MIGUEL ANGEL PAZ NEXO se fracciona el día 9 de diciembre del 2000 según contrato de compraventa pasado ante la fe del Lic. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA Notario Público No. 2 de la ciudad de Ténos que testimonio No. 6464 del volumen 70, misma que reza en el proemio de la siguiente manera: compraventa donde comparecen por una parte como vendedores los señores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO acompañado de su esposa DELIA MEDINA DE PAZ a favor del H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Conteniendo venta de una fracción de 2-00-78.40 Has. y donación de 5-00-01.36 Has. 6.- Las medidas y colindancias de la fracciones, son las siguientes: del predio enajenado de 2-00-78.40 Has. Norte: con MIGUEL PAZ NEXON (debe ser NEXO). Sur: (

Este: con carretera Ténos que –

Oeste: co Del predio donado de 5-00-01.36 Has. Colinda con los cuatro puntos cardinales con la propiedad del H. Ayuntamiento constitucional de

CP

Tenosique o también: Norte: con propiedad del H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Sur: con propiedad del H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Este: con propiedad del H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Oeste: con propiedad del H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Ambas colindancias fueron obtenidas de la multicitada escritura pública, existiendo diferencias con respecto al plano del levantamiento topográfico de fecha diciembre del año 2000 elaborado por E.T.Z. que obra en el expediente 363/2001 y en el cual se consignan medidas y colindancias de 3 fracciones, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: del predio enajenado de 2-00-78.40 Has. Norte: 389.20 M con 67.27 M, 157.80 M y 20.00 M con superficies 1 o área donado al H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique. Sur: 169.01 M, 20.00 M, y 157.80 M con propiedad del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique y 378.26 cor Este: 184.64 M con carretera Tenosique – El Ceibo y 152.49 M con superficie o área donada al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique. Oeste: 184.64 M sin colindante pero físicamente con y 152.49 M con superficie 1 o área donada al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique y un área central de 152.49 M de largo por 2000 de ancho colindando con las superficies 1 o área donada al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique. 7.- La obra nueva del bien inmueble propiedad del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco se inicio el 20 de septiembre del año 2001, según bitácora de obra de la Dirección de Obras Públicas del municipio de Tenosique, de la cual se anexa copia así como de los oficios relativos a la licencia de construcción y autorización de uso de suelo. 8.- Las medidas y colindancias de la obra nueva en el predio motivo de la litis se desarrolla de la siguiente manera: dentro de la superficie ya fusionada en la multicitada escritura pública 6464 volumen 70 que consta de un área total de 7-00-78.76 Has. y propiedad del multicitado Ayuntamiento se autorizó un Desarrollo Habitacional denominado "Brisas del Usumacinta" de viviendas de interés social tipo progresivas de acuerdo con la factibilidad de uso de suelo y licencia de construcción, ambos permisos expedidos por la Coordinación de Planificación de los Asentamientos Humanos con oficio DOPM/DPA/2001, el 1 y 4 de junio del año 2001, respectivamente. 9.- El predio de 5-00-01.36 Has. según plano se encuentra fraccionado en dos partes como se indica en el plano de fecha 2000 elaborado por E.T.Z. formando dos superficies denominadas "1" de 2-58-68.15 Has. y 2-41-33.21 Has. misma que no se les uso



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

23

definido por tener un predio circundante en todos sus puntos cardinales y no tener acceso a vialidad alguna. 10.- El predio de 2-00-78.40 Has. según plano de fecha diciembre del 2000 elaborado por E.T.Z. forma rectángulos que frente y fuerte profundidad y sin haberse fusionado a la superficie de 5-00-01.36 Has. y tiene el régimen inicial o se imposibilita para cualquier uso...". - - - - - Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 243 fracción IV, 275, 284 y 318 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, y con la cual se acredita que en los predios materia de la presente litis se esta desarrollando un conjunto viviendístico denominado "Brisas del Usumacinta" con casas de interés social tipo progresivo, ubicación carretera Tenosique – Rancho Grande hoy carretera Tenosique – El Ceibo aproximadamente a un kilómetro de la carretera Tenosique – La Palma; que no es posible darle un uso adecuado en forma individualizada por la forma caprichosa y singular del polígono que forma el predio de 2-00-78.40 hectáreas, las cuales dejan sin acceso directo a una vialidad al predio con una superficie de 5-00-01.36 Has; que dentro de la superficie ya fusionada se autorizó un Desarrollo Habitacional denominado "Brisas del Usumacinta" de viviendas de interés social tipo progresivas de acuerdo con la factibilidad de uso de suelo y licencia de construcción; que el predio de 5-00-01.36 hectáreas según plano se encuentra fraccionado en dos partes formando dos superficies de 2-58-68.15 hectáreas y 2-41-33.21 hectáreas, mismas que no se les da un uso definido por tener un predio circundante en todos sus puntos cardinales y no tener acceso a vialidad alguna; el predio de 2-00-78.40 hectáreas forma rectángulos que sin haberse fusionado a la superficie de 5-00-01.36 hectáreas se imposibilita para cualquier uso. - - - - -

N).- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. - - - - -

O).- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA. - - - - -

P).- SUPERVENIENTES. - - - - -

V.- De los medios de convicción allegados a juicio por ambas partes analizados y valorizados con antelación, se llega a la conclusión de que los actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, probaron los hechos constitutivos de su acción

4

tal y como lo exige el artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, dado que el dispositivo 2637 del Código Civil en vigor a la letra dice: "Artículo 2637.- Revocación a instancia del donador. La donación será revocada a instancia del donador, cuando se haya dejado de cumplir alguna de las condiciones con las que se hizo. El donatario responde solo del cumplimiento de las cargas que se le imponen con sus bienes. Pueden sustraerse a la ejecución de las cargas abandonando el bien donado, y si éste perece por caso fortuito queda libre de toda obligación...", de donde se desprende que la donación puede ser revocada a instancia del donador cuando se haya dejado de cumplir alguna de las condiciones con las que se hizo y en este asunto se concreta dicha hipótesis, toda vez que de la lectura efectuada al contrato base de la acción formalizado mediante escritura pública número 6464 pasada ante la fe del licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, Notario Público Número Dos del municipio de Tenosique, Tabasco, se observa que dicha escritura ampara dos actos jurídicos, siendo el primero el contrato de compraventa que realizaron por una parte los actores y de la otra el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, en los siguientes términos: "...PRIMERA.- El señor MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO; con el consentimiento de su esposa la señora DELIA MEDINA DE PAZ; que esta presente y enajena en este acto sus derechos de la Sociedad Conyugal; vende; y el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO; Representado por el LIC. ANTONIO A. SOLA VELA; en su carácter de Presidente Municipal Sustituto; compra; libre de gravámenes de toda limitación de dominio y al corriente en el pago de sus impuestos; Una fracción de terreno que se segregará del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique – Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco; constante de una superficie de: 2-00-78.40 dos hectáreas, cero áreas setenta y ocho punto cuarenta centiáreas; localizado dentro de las colindancias siguientes: Al Norte; c al sur;

Este; c ; y al Oeste

Nexo: SEGUNDA.- Las partes manifiestan que el precio pactado de la presente operación es la cantidad de \$1,295,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que recibe a su entera satisfacción el vendedor de manos del Lic. Antonio A. Sola Vela, para lo cual se le confiere el recibo más eficaz que a su resguardo y seguridad conduzca valuada según la Subdirección de catastro Municipal de



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

24

esta ciudad en la suma de \$160,950.00. TERCERA.- Con el otorgamiento de este contrato la redacción de esta escritura que lo contiene y de conformidad con lo estipulado en el artículo 2212 del código civil del Estado de Tabasco en vigor; queda operada la traslación de dominio del inmueble vendido a favor del H. Ayuntamiento de este Municipio con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda. CUARTA.- El vendedor, se obliga a garantizar la propiedad y posesión pacífica del inmueble enajenado y a prestar al comprador la evicción y el saneamiento en forma y conforme a derecho llegado el caso. QUINTA.- Las partes manifiestan que en el presente acto jurídico no existe error, dolo, lesión, violencia o incapacidad en alguno de sus autores ni otro vicio que afecte su validez o existencia y por ende renuncian a las acciones y derechos de pedir la nulidad del contrato que por esas causas concede el código civil invocado; así como al término que para su ejercicio fija el mismo. SEXTA.- El Lic.-Antonio A. Sola Vela; manifiesta al suscrito notario que el H. Ayuntamiento, no es propietario de ningún otro bien que colinde con el que recibe en este instrumento..." así como el contrato de donación, mismo que a la letra se lee: "...PRIMERA.- El señor MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO; con el consentimiento de su esposa la señora DELIA MEDINA DE PAZ; que esta presente y cede en este acto sus derechos de la sociedad dona a título Gratuito a favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; Representado por el Lic. Antonio A. Sola Vela, en su carácter de Presidente Municipal Sustituto; libre de gravámenes de toda limitación de dominio y al corriente en el pago de sus impuestos; Una fracción de terreno que se segregará del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique - Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco; constante de una superficie de: 5-00-01.36 cinco hectáreas, cero áreas una punto treinta y seis centiáreas; localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en este propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; terreno que el donante manifiesta que el H. Ayuntamiento Constitucional de este Municipio destinará en forma exclusiva para la instalación y funcionamiento del Parque de Feria del Municipio. SEGUNDA.- La donación que antecede

d

tiene el carácter de gratuita y no es inoficiosa por que el donante posee recursos propios para su subsistencia. TERCERA.- Presente en este acto el Lic. Antonio A. Solá Vela, manifiesta que acepta la presente donación y le da las gracias por tan generoso acto. CUARTA.- En virtud de lo anterior y en términos del artículo 2212 del código civil del Estado de Tabasco en vigor; queda operada la traslación de dominio del inmueble donado a favor del H. Ayuntamiento de este Municipio, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde. QUINTA.- El Lic. Antonio A. Solá Vela, en Representación del H. Ayuntamiento de este Municipio, manifiesta que no es propietario de ningún otro bien que colinde con el que recibe en este Instrumento...", de donde se advierte que ciertamente en la cláusula primera del apartado correspondiente a la donación a título gratuito los donantes manifestaron que el H. Ayuntamiento Constitucional de este Municipio destinaría el predio materia de la misma constante de una superficie de 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS CERO AREAS UNO PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIAREAS), en forma exclusiva para la Instalación y funcionamiento del Parque de feria del Municipio, condición a la que quedó supeditado el demandado, es decir, el donatario, desde el momento en que aceptó tal donación, ya que no se debe soslayar que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber su aceptación al donante, acorde a lo establecido por el artículo 2607 del Código Civil en vigor y al haber aceptado tal donación en la forma y términos en que lo hizo es evidente que su aceptación quedó condicionada a la manifestación que el donante expuso en la cláusula primera del contrato que se estudia, es decir, que tal fracción del predio sería destinada para la construcción de un parque de feria, circunstancia que no se cumplió puesto que si bien es cierto, que las documentales relativas a la pagina 3B del periódico "El Sureste", editado con fecha viernes siete de septiembre del año 2001, que contiene la convocatoria de Participación en el programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Progresiva, Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Municipio de Tenosique, Tabasco y la consistente en la sección editorial del Periódico Rumbo Nuevo, editado con fecha ocho de octubre del dos mil uno, ningún beneficio engendraron a favor de los actores, toda vez que lo único que justifican es la convocatoria de Participación en el Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Progresiva, Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Municipio de Tenosique, Tabasco, sin que se manifieste de dicha convocatoria que la misma se vaya a realizar sobre el predio donado constante de una



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

25

superficie de 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS CERO AREAS UNO PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIAREAS); y por lo que hace a la confesional a cargo del demandado H. Ayuntamiento Constitucional de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, por conducto del Sindico de Hacienda licenciado CARLOS ALBERTO GUTIERREZ CORTES, misma que se desahogó en vía de informe, el cual fue contestado mediante escrito presentado con fecha seis de mayo del año en curso, tampoco beneficio a los actores para acreditar la acción intentada en virtud de que las posiciones que fueron calificadas de legales y que pudieron beneficiarlos fueron negadas por el absolvente; también lo es que con las probanzas referentes al informe visible en autos a foja trescientos sesenta y cuatro rendido por el licenciado MARIO AGUILAR ALVARADO, Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Delegación Estatal de Tabasco de la Secretaría de Desarrollo Social, de fecha veintiocho de febrero del año dos mil dos, acreditaron que sobre el inmueble donado se construye el Fraccionamiento "Brisas del Usumacinta", constante de doscientos noventa y seis viviendas progresivas de veintiún metros cuadrados cada una, con un avance físico de la obra de 43.71%, con un costo de \$24,454.00 (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que corroborada con la inspección judicial realizada el día diecinueve de marzo del año dos mil dos, por el personal actuante de este juzgado, en el predio materia de la presente litis, ubicado en la carretera Tenosique – El Ceibo, conforme a los puntos ofrecidos por el oferente, acreditaron que en el mismo existe la construcción de un número indeterminado de viviendas en obras negras, las cuales aunada con la Pericial Topográfica desahogada por el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, a cargo del Ingeniero MANUEL ANTONIO PEREZ CARAVEO, el cual rindió su dictamen mediante su escrito de fecha trece de marzo del año dos mil dos, con la cual se justificó que en el predio materia de la presente litis se esta desarrollando un conjunto viviendístico denominado "Brisas del Usumacinta" con casas de interés social tipo progresivo, ubicación carretera Tenosique – Rancho Grande hoy carretera Tenosique – El

40

Ceibo aproximadamente a un kilómetro de la carretera Tenosique – La Palma; que no es posible darle un uso adecuado en forma individualizada por la forma caprichosa y singular del polígono que forma el predio de 2-00-78.40 (DOS HECTÁREAS CERO AREAS SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA CENTIAREAS), las cuales dejan sin acceso directo a una vialidad al predio con una superficie de 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS CERO AREAS UNO PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIAREAS); y que dentro de la superficie ya fusionada se autorizó un Desarrollo Habitacional denominado "Brisas del Usumacinta" de viviendas de interés social tipo progresivas de acuerdo con la factibilidad de uso de suelo y licencia de construcción. Por lo que todas las probanzas anteriormente analizadas llevan a concluir que efectivamente el predio donado mediante la cláusula primera del contrato de donación inmerso dentro del documento público número 6464 volumen 70 de fecha nueve de diciembre del año dos mil, no fue destinado para la condición que se estableció o sea, para la construcción del parque feria, sino que en el mismo conjuntamente con el predio que fue comprado al mismo donante y formalizado en el mismo documento que con antelación se detalló, se construye un conjunto habitacional de interés social, por tanto, es procedente la acción de rescisión de donación acorde a lo establecido por el numeral 2637 del Código Civil antes transcrito. -----

Ahora bien, y siendo que conforme al diverso 2638 del Código Civil en vigor en el caso de rescisión o revocación del contrato de donación se observará lo dispuesto en los artículos 2631 al 2633 de la precitada ley, es evidente que para la restitución del bien donado deben acatarse las reglas fijadas en los preceptos antes detallados, en esa virtud y en atención que de las probanzas que obran en el litigio se advierte que la propiedad que fue donada para la construcción del parque de feria resulta ser de utilidad pública toda vez que el inmueble que se apropió el demandado mediante donación lo destinó para la construcción del patrimonio de familia construyendo casas habitación que se pretenden vender a familias de escasos recursos económicos, hecho que se pone de relieve con el informe rendido por el licenciado MARIO AGUILAR ALVARADO, Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Delegación Estatal de Tabasco de la Secretaría de Desarrollo Social, de fecha veintiocho de febrero del año dos mil dos, que anteriormente fue detallado, concatenado con la confesional a cargo del actor MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO, la cual se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha diecinueve de marzo del año dos



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

26

mil dos, específicamente al dar contestación a la posición décima tercera que a la letra dice:

"...que la donación a que se refiere la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, fue consumada y plenamente perfeccionada al momento de su firma..." y a la cual respondió: "...si es cierto y aclara la donación si fue consumada para la construcción de un parque de feria y que hoy el Ayuntamiento le da un uso distinto construyendo casas que no fue el fin para el cual fue destinado..."; y la posición vigésima octava que a la letra se lee: "...que tiene conocimiento que con posterioridad a la firma de la escritura pública número 6464, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, el H. Ayuntamiento constitucional de Tenosique, Tabasco, hizo mejoras útiles al predio, por el importe de seiscientos treinta y cuatro mil trescientos treinta y un pesos...", que respondió: "...si es cierto y aclara que la cantidad la ignora, el fin del relleno era para construir el parque de feria que se le había ofrecido al pueblo y que el Ayuntamiento lo destina para construir casas habitacionales de acuerdo con sedesol, no cumpliendo así lo convenido en escritura pública..."; en esa virtud este juzgador considera que no puede haber restitución del bien donado consistente en el predio rustico constante de una superficie de 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS CERO AREAS UNO PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIAREAS), por destinarse a la utilidad pública, en donde además se le han hecho mejoras precisamente para ser destinadas a habitación de personas de escasos recursos, ya que de la inspección judicial practicada por el personal actuante del Juzgado se observó que consistían en viviendas de interés social, lo cual se corrobora con el informe rendido mediante oficio número UAJ-016/2002 de fecha veintiocho de febrero del año en curso, en donde el Jefe de la Unidad de la Delegación del Estado de Tabasco de la Secretaría de Desarrollo Social informo entre otras cosas lo siguiente: "...El ayuntamiento no recibirá por parte de los ciudadanos beneficiados con el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (VIVAH) 2001 pago alguno por el terreno donde se construyen las

viviendas; siendo susceptibles de cobro los servicios públicos municipales que se introduzcan al Fraccionamiento...", por ende debe restituirse a los donantes el valor que tenía dicha propiedad al tiempo de la donación tal y como lo establece el artículo 2633 de la Ley Sustantiva en vigor que a la letra dice: "...ARTICULO 2633.- Restitución del valor. Cuando los bienes no puedan ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquellos al tiempo de la donación...", lo que es de entenderse en el sentido de que como el predio donado no puede restituirse entonces debe pagarse al valor que tenía al tiempo de la donación; sin embargo de la lectura efectuada al contrato de donación no se observa que sobre dicho predio se haya hecho avalúo alguno y por lo mismo es de considerarse que el predio materia del contrato de donación que hoy se rescinde debe ser pagado al precio que en la actualidad presente la hectárea de terreno, no obstante las mejoras que reporta actualmente y hechas por el donatario, dado que del propio contrato base de la acción no se desprende ningún indicio que sirva de apoyo para condenar al demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DOCE TENOSIQUE, TABASCO, al pago del inmueble donado al precio que reportaba al momento de la celebración del contrato de donación mediante el cual se le transfirió el dominio, por tanto y toda vez que los actores no presentaron la prueba correspondiente a fin de determinar el valor unitario que presentaban las hectáreas que conforman el predio donado al tiempo en que fueron transferidas o en su defecto el que tuvieran en las condiciones en que hoy se encuentran, y que además los actores no aportaron prueba idónea para tal efecto por causas imputables a su parte lo cual redundo en su propio perjuicio, pues trae como consecuencia que al desconocerse el valor que presentaba el inmueble donado al momento de la donación así como el que reporta en la actualidad, deba acudirse consecuentemente al avalúo comercial existente en autos, siendo éste el que se obtuvo de la prueba pericial desahogada por el demandado (donatario) y que en materia de inmuebles efectuó el Ingeniero JUAN ÁVILA VALLEJO, visible en autos de la foja cuatrocientos sesenta a la cuatrocientos sesenta y seis en donde concluyó que el precio unitario por hectárea asciende a la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), luego entonces es el valor que dicho demandado debe sufragar a los donantes por cada hectárea donada en el contrato de donación que hoy se rescinde, toda vez que no pueden ser restituidas por las razones antes señaladas. - - - - -



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

27

Por su parte, el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, por conducto de su representante legal licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, no acredita su excepciones con ninguno de los medios de pruebas allegados a juicio, pues con respecto a la excepción consistente en la falta de acción y de derecho para reclamar las prestaciones demandadas, derivadas del hecho, que al ser nulo el contrato de compraventa simulado de donación, y por ser perfecta la venta realizada entre las partes, los actores carecen de acción para rescindir un contrato que no es valido, de acuerdo al artículo 1975 del Código Civil, al efecto es de decirle, que la misma le resulta improcedente toda vez que no ofreció documento o prueba idónea alguna tendiente a demostrar que el contrato de donación contenido en el documento base de la acción haya consistido en un acto simulado, pues se entiende que existe simulación cuando en el acto celebrado con fines jurídicos las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no se ha convenido entre ellos, y en el caso que nos ocupa para poder determinar si en el contrato de donación materia de la litis hubo simulación, era necesario probar que la voluntad de las partes hecha en el instrumento público número 6464 de fecha nueve de diciembre del año dos mil, pasado ante la fe del licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, Notario Público Número Dos de esta ciudad de Tenosique, Tabasco, fue la de enajenar el inmueble y no la de darlo en donación al demandado; por lo que hace a la excepción consistente en la nulidad del contrato base de la acción en virtud de la lesión y la simulación y engaño de que fue objeto el municipio, al respecto es de hacerle saber que tampoco exhibió probanza alguna tendiente a demostrar que el instrumento público número 6464 antes mencionado y que ampara la escritura que contiene el contrato de donación, es nulo por las razones que expuso, por lo tanto el acto jurídico produce sus efectos, ya que estos solo pueden ser destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad tal y como lo establece el artículo 1885 del Código Civil, pues las pruebas rendidas consistentes en el original del recibo simple suscrito por MIGUEL ANGEL PAZ NEXO, por la cantidad de \$1,295.000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO

MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de pago total de la venta de una fracción de terreno ubicado en el interior de la Carretera Tenosique La palma de esta Ciudad, constante de una superficie de 2-00-78.40, hectáreas que hizo al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; acreditó el pago de la cantidad de \$1,295.000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que hizo el demandado H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco a los hoy actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, por la compraventa de una fracción de terreno constante de 2-00-78.40, hectáreas ubicado en el interior de la Carretera Tenosique La palma de esta Ciudad; con la documental pública consistente en la certificación hecha por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha seis de noviembre del año dos mil uno, del presupuesto para la adquisición de un terreno para construcción del centro de Convivencia y Parque de Feria, del Trineo 1998- 2000, que obra en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa y las siete certificaciones hechas por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha siete de noviembre del año dos mil uno, de movimientos auxiliares del catálogo 01/01/2000 al 31/12/2000, y que hace constar que obran en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa así como el estado financiero, constante de setenta y cuatro certificaciones hechas por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tenosique, Tabasco BR. FRANCISCO GONZALEZ OLAN, con fecha seis de noviembre del año dos mil uno, que hace constar que obran en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento información y documentación del presupuesto Ejercido en el Trienio 1998-2000, en la obra construcción de Parque de feria 1ra. Etapa, justificó que en los archivos de la Dirección de Programación y Presupuesto del H. Ayuntamiento existe información y documentación del presupuesto ejercido en el Trienio 1998-2000, para la construcción del Parque de feria 1ra. Etapa; con la declaración de parte a cargo del actor MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO, acreditó que el precio que se fijó para la operación de compraventa de la



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

28

escritura materia del presente juicio, fue de común acuerdo con el señor licenciado ANTONIO SOLA VELA, presidente municipal; que no se apoyo con avalúo para efecto fiscal la operación de compra venta de la escritura objeto del presente juicio, porque el señor presidente municipal y el declarante consideraron que era su precio justo ya que era una obra para el pueblo y los impuestos fiscales fueron pagados al valor de la venta de las dos hectáreas; que se condiciono de manera unilateral el predio objeto de la operación de donación de la escritura materia del presente juicio, porque era única y exclusivamente para la construcción de un parque de feria; que fraccionó los predios objeto de la escritura materia del presente juicio de conformidad al plano anexo a la escritura, porque en primer lugar donó cinco hectáreas a título gratuito para la construcción de un parque de feria y el Ayuntamiento tuvo necesidad después de haber deslindado las cinco hectáreas que se donaron a título gratuito de comprarle dos hectárea más para los accesos al parque de feria; que dejó en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación objeto de la escritura del presente juicio, porque primero dono a título gratuito y después hubo la necesidad de venderle las dos hectáreas al municipio en ese entonces para accesos; que la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, están en la misma escritura pero son dos actos jurídicos distintos; y la declaración de parte a cargo de la actora DELIA MEDINA DE PAZ, justificó que el precio que se fijo para la operación de compraventa de la escritura materia del presente juicio, fue el que les ofreció el licenciado Madrazo a seiscientos mil pesos la hectárea; que no se apoyó con avalúo para efecto fiscal la operación de compraventa porque ya el Gobernador les había dicho esa cantidad; que se dejo en el interior de la fracción de dos hectáreas vendidas al municipio de Tenosique las cinco hectáreas objeto de la donación materia objeto de la escritura del presente juicio, porque el mismo Ayuntamiento fue el que hizo esa distribución; que están vinculadas la compraventa y la donación objeto de la escritura materia del presente juicio, porque el Ayuntamiento no quiso pagar otra escritura; que se abstuvo de condicionar el uso de las dos hectáreas de la

4

compraventa, porque es una compraventa en cambio las cinco hectáreas son donadas y exclusivas para parque de feria; mismas que en nada le benefician para demostrar la lesión, simulación y engaño que aducen tuvo el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, porque en términos del artículo 1946 del ordenamiento antes citado hay lesión cuando una de las partes de mala fe o abusando de la extrema miseria, suma ignorancia notoria o extrema necesidad de la otra obtenga un lucro indebido, y en el caso concreto no se reúnen sendos requisitos puesto que de la lectura efectuada al contrato de donación no se advierte que alguna de las partes haya obtenido un lucro indebido máxime que dicho vicio solo es susceptible de producirse en los contratos bilaterales; en relación a la excepción que oponen los demandados consistente en la nulidad del contrato base de la acción por ser este un acto simulado y lesivo para los intereses del municipio y contener supuestas obligaciones de objeto ilícito e imposibles de cumplir, ésta resulta por demás inoperante pues si bien es cierto, que el documento base de la acción ampara dos actos jurídicos, también lo es que el objeto materia de la litis lo fue el acto jurídico referente a la donación, por lo que nada hay que resolver en cuanto a las manifestaciones que hace en relación a la compraventa y con las pruebas no se demostró que haya sido un acto simulado; y por último, por cuanto hace a la excepción que hace valer en la derivada del artículo 907 del Código Civil para el caso de considerarse procedente la rescisión plantada por los actores, consistente en la retención de la posesión del bien, hasta en tanto, no se paguen a el Municipio las mejoras útiles hechas al bien en cuestión, cabe decirle que resulta parcialmente procedente pues como anteriormente se detalló, le asiste al demandado el derecho de retener la posesión más ello no es óbice para que se le exima de pagar el valor del predio donado y que le corresponde al donante, toda vez que aun y cuando por causas fortuitas no cumplió con la condición para la cual fue destinado el predio materia de la donación si es exigible el valor que presenta en la actualidad dicha propiedad. - - - - -

En consecuencia, se condena al demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, a la rescisión del contrato de donación a título gratuito celebrado de una parte como donantes por los señores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, y por otra parte como donatario el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, representado



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

29

por el licenciado ANTONIO A. SOLA VELA, en su carácter de Presidente Municipal, respecto de una fracción de terreno segregada del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique – Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco, constante de una superficie de: 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS, CERO ÁREAS UNA PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS), localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad vendida en ese mismo instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, contenido en la escritura pública número 6464 (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO), de fecha nueve de diciembre del año dos mil pasada ante la fe del licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, Notario Publico Número Dos de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 803 del Libro General de Entradas a folios 2502 al 2506 del libro de Duplicados volumen 52, quedando afectado por dichos contratos el predio número 19,245 a folio 15 del Libro Mayor volumen 84, quedando firme el contrato de compraventa y el acto de fusión de predios contenidos en el instrumento antes mencionado, por lo que se ordena judicialmente a los demandados NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE TENOSIQUE, TABASCO, licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, a la cancelación y/o tildación en su protocolo del contrato de donación otorgado en la escritura antes referida, y al REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO, a la cancelación de la inscripción que pesa sobre el inmueble materia de la donación. Ahora bien, en atención a que no puede haber restitución del bien donado por destinarse a la utilidad pública, se condena al demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, al pago del valor del citado inmueble al precio que reporta en la actualidad, debiendo tomar como base el valor unitario por hectárea que es la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). - - - - -

VI.- Por lo que hace a la reconvención planteada por el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, este Juzgado

omite entrar al estudio de fondo de la misma al advertir una causa de improcedencia, ya que de la revisión efectuada a los presentes autos, se advierte que el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, reconviene las prestaciones que a continuación se detallan "...A.- La declaración judicial de nulidad, de la compraventa de 2-00-78.40 dos hectáreas, cero áreas, setenta y ocho punto cuarenta centiáreas; localizado dentro de las colindancias siguientes: Al Norte; con Miguel paz Nexo; al Sur con Miguel Paz Nexo; al Este; con carretera Tenosique - Rancho Grande; al Oeste; con Miguel Paz Nexo; hecha constar en la Escritura Pública 6,464, de fecha 9 de Diciembre del año Dos Mil, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Méndez Azcuaga, Notario Público Número 2, en funciones en el Estado, en virtud de la LESION, que se le ocasiona al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; al haber pagado este un precio excesivo, respecto del valor comercial que el bien inmueble materia de la compraventa, tenía al celebrarse el citado contrato. B).- La reducción equitativa en el precio pagado por la compra-venta del inmueble descrito en el inciso inmediato anterior, de acuerdo al valor comercial que se fije por peritos en la materia, como consecuencia de la nulidad por lesión invocada en la presente Reconvención. C).- La devolución de las cantidades pagadas en exceso, al valor comercial que el inmueble materia de la compra-venta descrita en el inciso A.-, anterior, tenía al momento de su celebración, que se determine por Peritos en la materia. D).- El pago de los intereses legales que se generen, por las cantidades pagadas en exceso al valor comercial materia de la compra-venta descrita en el inciso A.-, contados a partir de la fecha de celebración de la referida compra-venta, hasta la total solución del presente juicio. E).- La declaración judicial de nulidad absoluta de la supuesta condición suspensiva hecha constar en la cláusula primera del contrato de compra-venta simulado de donación, hecha constar en la Escritura Pública 6,464, de fecha 9 de Diciembre del año Dos Mil, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Méndez Azcuaga, Notario Público número 2, en funciones en el Estado, en virtud de que la misma no fue pactada expresamente por mi representado, y no reunir los requisitos del artículo 2080 del Código Civil vigente, y ser contraria a derecho de acuerdo a los artículos 9, 10, 14, 953, 1875 y 2067 del Ordenamiento legal antes citado, en relación con el artículo 115 de la Constitución General de la República y los artículos 35, 36, 37 y 50 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; por las causas que se hacen constar



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

30

tanto en la contestación a la demanda como en el capitulo de Hechos de la presente Reconvención. F.- La declaración judicial de que el Municipio es el legítimo propietario del terreno a que se refiere la Escritura Pública número 6,464 pasada ante la Fe del Notario Público número 2 de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco Licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, respecto de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique Rancho Grande, del municipio de Tenosique, Tabasco, con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco; al haber sido este comprado y pagado totalmente por mi representado mediante una compra-venta simulada de donación como se acredita con el original del recibo de fecha 7 de Diciembre del año Dos Mil, firmado por los hoy actores, que se adjunta a la presente Contestación y Reconvención, y de la lectura del mismo se desprende de la intención de los contratantes fuera de celebrar la traslación de dominio de un terreno de 7-00-78.76 hectáreas, previo pago de la cantidad de \$1,295,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)...", de lo que se observa que se reconviene la nulidad del contrato de compraventa referente al predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique - Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco, constante de una superficie de: 2-00-78.40 (DOS HECTÁREAS, CERO ÁREAS SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA CENTIÁREAS); localizado dentro de las colindancias siguientes: Al Norte; al sur; con al Este; y al Oeste; comprado bajo la escritura pública base de la acción número 6,464 de fecha nueve de diciembre del año dos mil pasada ante la fe del licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, Notario Público número Dos de este municipio de Tenosique, Tabasco; lo cual resulta incorrecto debido a que si bien es cierto dicha escritura también contiene el contrato de donación respecto a la fracción de terreno constante de una superficie de 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS, CERO ÁREAS UNO PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS), inmueble que fue

donado y que constituye la materia de la litis, también lo es, que la nulidad que solicita es sobre el acto jurídico referente a la compraventa de la fracción de terreno constante de 2-00-78.40 (DOS HECTÁREAS, CERO ÁREAS SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA CENTIÁREAS), luego entonces se reconviene sobre cuestiones que no fueron materia de la litis ya que como anteriormente se refirió la acción que demandaron los actores fue la rescisión del contrato de donación a título gratuito respecto a la superficie de terreno que anteriormente se especificó, por ende este juzgador se encuentra impedido para estudiar la reconvención planteada por el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, la cual se ejercitó sobre una acción de compraventa que difiere de la materia de la litis que es referente a una donación, resultando en consecuencia incompatible la acción reconvencional con la acción principal de la demanda, porque aun y cuando el contrato de compraventa se haya inmerso en el mismo instrumento que ampara la donación ello no significa que un acto sea accesorio del otro, dado que se trata de dos actos jurídicos diferentes y por lo tanto cualquier cuestión que se derive de uno u otro acto debe hacerse valer de manera específica debido a que ambos actos jurídicos producen consecuencias jurídicas diversas. Ahora bien, por razón de importancia no esta por demás decirle que en cuanto a la prestación reclamada en el inciso F) consistente en la declaración judicial de que el Municipio es el legítimo propietario del terreno a que se refiere la Escritura Pública número 6,464 pasada ante la fe del Notario Público número 2 de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco Licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, respecto de una fracción de terreno ubicado en la carretera Tenosique Rancho Grande, del municipio de Tenosique, Tabasco, con una superficie de 5-00-01.36, localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad que le venden en ese propio instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, al haber sido este comprado y pagado totalmente mediante una compra-venta simulada de donación como se acredita con el original del recibo de fecha siete de Diciembre del año Dos Mil, firmado por los hoy actores, que se adjunta a la presente Contestación y Reconvención, y que de la lectura del mismo se desprende que la intención de los contratantes fue la de celebrar la traslación de dominio de un terreno de 7-00-78.76 hectáreas, previo pago de la cantidad de \$1,295,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); se considera que hay simulación cuando en el acto celebrado con



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

31

finés jurídicos las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas acorde a lo establecido por el dispositivo 2428 del Código Civil y de la revisión efectuada al documento base de la acción que contiene los actos jurídicos relativos al contrato de compraventa como al de donación no se advierten tales supuestos. No obstante lo anterior, y tomando en consideración la naturaleza del presente caso, se dejan a salvo los derechos del reconvencionista H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda. -----

- - - VII.- De conformidad con lo establecido por el artículo 93 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que de las conductas procesales de las partes, no se advierte que hubieran procedido con temeridad o mala fe, puesto que ambas partes hicieron valer sus acciones y defensas que a sus derechos conviniera, no ha lugar a condenar a gastos y costas. -----

Por lo antes expuesto y fundado y además con apoyo en los artículos 14 y 16 constitucionales, 322, 324 y 325 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es de resolver y se; -----

-----R E S U E L V E: -----

PRIMERO.- Este juzgado resultó competente para conocer y decidir del presente negocio judicial. -----

SEGUNDO.- Ha procedido la vía. -----

TERCERO.- Los actores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, probaron los elementos constitutivos de su acción de Rescisión de Contrato de Donación, y el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, compareció a juicio y se excepcionó; y los demandados REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD, no comparecieron a juicio. -----

CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, a la rescisión del contrato de donación a título gratuito celebrado de una parte como donantes por los señores MIGUEL ANGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ, y por otra parte como donatario el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, representado por el licenciado ANTONIO A. SOLA VELA, en su carácter de Presidente Municipal, respecto de una fracción de terreno segregada del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique – Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco, constante de una superficie de: 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS, CERO ÁREAS UNA PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS), localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad vendida en ese mismo instrumento al H. Ayuntamiento Constitucional de Tenosique, Tabasco, contenido en la escritura pública número 6464 (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO), de fecha nueve de diciembre del año dos mil pasada ante la fe del licenciado FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA, Notario Publico Número Dos de esta Ciudad de Tenosique, Tabasco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 803 del Libro General de Entradas a folios 2502 al 2506 del libro de Duplicados volumen 52, quedando afectado por dichos contratos el predio número 19,245 a folio 15 del Libro Mayor volumen 84, quedando firme el contrato de compraventa y el acto de fusión de predios contenidos en el instrumento antes mencionado, por lo que se ordena judicialmente a los demandados NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE TENOSIQUE, TABASCO, licenciado FRANCISCO MÉNDEZ AZCUAGA, a la cancelación y/o tildación en su protocolo del contrato de donación otorgado en la escritura antes referida, y al REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO, a la cancelación de la inscripción que pesa sobre el inmueble materia de la donación. - - - - -

QUINTO.- En atención a que no puede haber restitución del bien donado por destinarse a la utilidad pública, se condena al demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, al pago del valor del inmueble consistente en la fracción de terreno segregada del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique – Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco, constante de una superficie de: 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS, CERO ÁREAS UNA PUNTO



LIC. FRANCISCO MENDEZ AZCUAGA
TITULAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS
CALLE 18 X 21 NUMERO 14 TEL: 34 2 09 21
TENOSIQUE, TABASCO.

32

TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS), localizado en los cuatro puntos cardinales con la propiedad vendida en el instrumentó detallado en el punto que antecede, al H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, al precio que reporta en la actualidad siendo el valor unitario por hectárea la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

SEXTO.- Por las razones expuestas en el considerando VI de esta resolución, se declara improcedente la acción reconvencional ejercitada por el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO por conducto de su representante legal Licenciado CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CORTES, en su carácter de Síndico de Hacienda, en contra de los actores MIGUEL ÁNGEL PAZ NEXO y DELIA MEDINA DE PAZ. -----

SEPTIMO.- En consecuencia, se dejan a salvo los derechos del demandado reconvencionista H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, para que los haga valer en la vía y forma que a sus intereses convenga. -----

OCTAVO.- Una vez que se declare que la presente resolución ha adquirido autoridad de cosa juzgada y el demandado H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, haya hecho el pago a que se le condenó en el punto QUINTO resolutivo de esta sentencia, expídasele a su costa copia certificada de la misma, para que se protocolice ante el Notario Público que para tal efecto designe y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Emiliano Zapata, Tabasco, la que le servirá de título de propiedad respecto de la fracción de terreno segregada del predio rústico ubicado en la Carretera Tenosique – Rancho Grande de este Municipio de Tenosique, Tabasco, constante de una superficie de: 5-00-01.36 (CINCO HECTÁREAS, CERO ÁREAS UNA PUNTO TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS), a que se refiere el contrato de donación rescindido. -----

NOVENO.- Se absuelve al demandado de los gastos y costas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 93 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el

Estado por las razones expuestas en el considerando VII de la presente resolución. - - - - -

DECIMO.- Notifíquese personalmente a los demandados REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO y NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE ESTA CIUDAD DE TENOSIQUE, TABASCO, la presente resolución en el domicilio donde fueron emplazados a juicio, a como lo establece el numeral 132 fracción IV y 229 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y a las demás partes en su domicilio señalado en autos. En virtud de que el domicilio donde fue emplazado el demandado REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE EMILIANO ZAPATA, TABASCO, se localiza fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con fundamento en el artículo 144 de la precitada ley, gírese atento exhorto al Juez Mixto de Primera Instancia de aquella ciudad, para que en auxilio y colaboración de las labores de este Juzgado, ordene al Actuario Judicial de su adscripción notificar al citado demandado en el domicilio donde fue emplazado a juicio, la presente resolución, debiéndose adicionar al exhorto a girar copias certificadas de esta Sentencia. - - - - -

DECIMO PRIMERO.- Al causar ejecutoria la presente resolución, háganse las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno respectivo y archívese la presente causa como asunto total y legalmente concluido. - - - - -

NOFIQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE. - - - - - ASI DEFINITIVAMENTE JUZGANDO, LO RESOLVIÓ MANDA Y FIRMA EL CIUDADANO LICENCIADO ADALBERTO ORAMAS CAMPOS, JUEZ CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA, POR Y ANTE EL PRIMER SECRETARIO JUDICIAL LICENCIADO FRANCISCO THOMPSON JIMENEZ, QUE CERTIFICA Y DA FE. - - - - Seguidamente se publicó en la lista de acuerdos de fecha siete de agosto del año 2002. Expediente 363/2001. Conste. - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO FIELMENTE SACADO DE SU MATRIZ QUE OBRA EN EL PROTOCOLO EN QUE ACTUO Y LO EXPIDO CONSTANTE DE TREINTA Y DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y FIRMADAS PARA LOS USOS QUE CONVENGAN AL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TENOSIQUE, TABASCO, A LOS DOCE DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE. - - - - -

