

----- **NÚMERO: 463 (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES).**

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.**-----

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 431/2019, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*n a bienes de \*\*\*\*\* y otros, ante el Juzgado Segundo de Primera de Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas; y,-----

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

----- **PRIMERO.-** Por escrito de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ocurrieron ante el *A quo* a demandar, en la vía Sumaria Civil, de \*\*\*\*\* , representante de la SUCESIÓN DE \*\*\*\*\* , representante de la sucesión de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , lo siguiente: --

a).- *El otorgamiento de la escritura del inmueble y construcción de material en el mismo*

*edificada, mismo que se encuentra ubicado en la esquina que forman las Calle*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mismo que se identifica con las siguientes Medidas y Colinancias:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Inmueble cuyo antecedente se encuentra inscrito en la Sección \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

*b). El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.*

----- El Juez de Primera Instancia, por auto del día once de mayo de dos mil dieciocho, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la sucesión de la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea Definitivo el \*\*\*\*\*; de la sucesión del señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por conducto de su albacea \*\*\*\*\*; de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* para que la contestaran dentro del término de ley, lo cual hicieron los codemandados \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de Albacea de la sucesión de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de cesionario de

\*\*\*\*\* dentro del término que se le concedió para tal efecto.-----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha dos de julio de dos mil diecinueve, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos: -----

**PRIMERO:- NO HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA**, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* representante de la sucesión de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* representante de la sucesión de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al no haber acreditado la parte actora los hechos consitutivos de su acción; por tanto resulta inecesario abordar el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, en virtud de que se ha tornado improcedente la acción intentada por parte de la actora.

**SEGUNDO:-** Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones que le reclamara la parte actora en el presente juicio.

**TERCERO:-** Se condena a la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a pagar las **costas procesales** generadas con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación incidental que en su oportunidad se realice.

**“Se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos**

*de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente”.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE.-**

----- Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día quince de agosto de dos mil diecinueve, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha uno de octubre del presente año y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente.-----

----- **SEGUNDO.-** La parte apelante expresó en conceptos de agravio el contenido de su memorial de catorce hojas, mediante escrito de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja seis a la dieciocho, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.-

La contraparte sí contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto; y, -----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B, y 116, fracción III, de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104, fracción I, y 106 de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009. -----

----- **SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por el apelante consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: -----

*Ahora bien y en razón de que la resolución que se analiza se aleja de la verdad jurídica, precisamos que ésta nos causa agravios que consideramos violan en nuestro perjuicio las garantías de legalidad y certeza jurídica consagradas por los artículos 14, 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los que establecen que nadie puede ser privado de su libertad, de la vida, o de sus posesiones, propiedades, o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho; señalando que en el caso que nos ocupa se violaron los principios reguladores del procedimiento civil establecido en los artículos 1257, 1259, 1582, 1583 del Código Sustantivo Civil vigente en la Entidad, así como los artículos 1º, 20, 113, 325 fracción I, 328, 392, del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.*

*Así y previo a señalar los conceptos de agravio, me permito establecer **un marco***

*normativo para ilustrar mi postura en el análisis del procedimiento que nos ocupa, en ese sentido propongo el siguiente:*

**MARCO NORMATIVO**  
**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

*Artículo 1º. (se transcribe)*

*Artículo 14. (se transcribe)*

*Artículo 16. (se transcribe)*

**LA JURISPRUDENCIA**

*La jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que en los diversos apartados invocados en este libelo y que norman la conducta del juzgador.*

**Código Civil del Estado de Tamaulipas**

*Artículo 1257.- (se transcribe)*

*Artículo 1259.- (se transcribe)*

*Artículo 1582.- (se transcribe)*

*Artículo 1583.- (se transcribe)*

*Artículo 1653.- (se transcribe)*

**Del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas**

*Artículo 1º.- (se transcribe)*

*Artículo 2º.- (se transcribe)*

*Artículo 113.- (se transcribe)*

*Artículo 325.- (se transcribe)*

*Artículo 402.- (se transcribe)*

*Artículo 926.- (se transcribe)*

*Artículo 928.- (se transcribe)*

*Artículo 930.- (se transcribe)*

**A G R A V I O S**

**PRIMER CONCEPTO DE AGRAVIO.-** *Que la sentencia definitiva ciento ochenta y cinco de fecha dos de julio de dos mil diecinueve dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas dentro de los autos del juicio sumario civil identificado con número de expediente \*\*\*\*\*, nos causa agravios al cometer violaciones a nuestros derechos sustantivos, cuyos actos trascienden al resultado del fallo al valorar indebidamente las pruebas aportadas por los suscritos para acreditar la acción intentada, además de emitir una sentencia incongruente en la que se advierte deficiencia en cuanto a los conceptos de motivación y fundamentación, lo anterior de acuerdo a los siguientes antecedentes:*

**UNO.-** *Que los suscritos promovimos juicio sumario civil para el otorgamiento de la escritura para ampare a nuestro favor la propiedad de un lote de terreno y construcción ubicada en el cruce que forman las calle\*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\**, Tamaulipas, sustentando nuestra postura con el contrato verbal de compraventa a plazos celebrado entre los suscritos y la hoy extinta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, cuyo contrato verbal reúne los elementos que señalan los artículos 1257, 1582 y 1583, del Código Sustantivo Civil vigente en la Entidad los cuales establecen que " **Artículo 1257** .- Para la existencia del contrato se requiere: **I.-** Consentimiento; **II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato.-", **ARTÍCULO 1582.-** La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero. - **ARTÍCULO 1583.-** Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la **compraventa se perfecciona para las partes por el sólo**

*acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto." así, el acuerdo forjado entre los suscritos y la vendedora por cuanto a la compraventa del bien inmueble que nos ocupa en el que ambas partes determinamos e identificamos el lote de terreno y construcción sujeto a la oferta de venta, además que la vendedora estableció el precio, acciones por las cuales las partes otorgamos el consentimiento para tal evento, motivo por el cual dicho contrato verbal se perfeccionó, desde el momento en que la vendedora en el mes de julio de mil novecientos noventa y ocho recibió la primer cantidad de dinero, hecho que se advierte en el recibo signado por ésta de fecha dieciocho de abril del año dos mil y que obra en autos en copia simple, visible a fojas 91 de autos, en ese mismo sentido señalamos que en la celebración del contrato de verbal de compraventa se preciso el objeto, se fijó el precio y se otorgó el consentimiento entre las partes y aunque el bien inmueble no se nos ha entregado y el pago de ha hecho en forma total se debe tener por perfeccionado; por lo que dicho contrato verbal de compraventa adquirió firmeza legal, y aún más en forma indiciaria se acredita la existencia del precitado contrato verbal cuando la vendedora lo ratificó al momento en que estampó su huella digital por no poder firmar y a su ruego lo hizo la \*\*\*\*\*  
(hermana de la vendedora y prima del suscrito,), lo anterior en la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas, es decir, que previo a la firma de la escritura señalada y tachada de nulidad, se reunieron los elementos de la compraventa consistentes en el objeto, el precio y el consentimiento, luego entonces la elaboración de la precitada escritura fue para dar cumplimiento a lo que establece el artículo 1259 del Código Sustantivo Civil vigente en la Entidad, al señalar éste que " **Artículo 1259.-***

*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley, desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. " ; lo anterior es así de acuerdo a los siguientes razonamientos:*

*Que no obstante lo anterior, el juez de autos al resolver en sentencia definitiva, cuya documental obra en autos visible a fojas 500 vuelta señaló como requisitos para el ejercicio de la acción sumaria civil de otorgamiento de escritura los siguientes; 1).- **La existencia de una operación de compraventa celebrada entre las partes;** 2).- **haber liquidado el comprador la totalidad del costo de la operación de compraventa y por último, 3.- Que el vendedor hubiese incumplido con su obligación de otorgar la escritura de la propiedad correspondiente.**; en ese sentido visible a fojas 501 y 502 vuelta de la sentencia que se analiza, el juez primigenio dijo: Por lo que una vez valoradas las pruebas aportadas por las partes, es procedente entrar al estudio de la acción intentada y al efecto tenemos que, con las probanzas antes referidas la parte actora no acredita su acción, pues la misma versa sobre otorgamiento y firma de escritura, en virtud de que se celebró un contrato verbal de compraventa entre las partes, en el caso en concreto la parte actora no probó su acción, toda vez que este juzgador estima que la parte actora **no justifica la existencia de una operación de compra-venta verbal entre ambas partes**, pues se considera que el actor incumple con el principio dispositivo de estricto derecho y petición de parte, que se encuentra establecido en los artículos 4,273 y 277, del código de procedimientos civiles, puesto que la iniciativa del proceso queda reservada a las partes; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, y sólo los hechos, cuando no sean notorios están sujetos a prueba, en virtud de que se requiere prueba directa de la misma naturaleza que la necesaria para comprobar cualquier hecho susceptible de ser apreciado por*

los sentidos; y al no haber el actor acompañado a su demanda probanza alguna para acreditar que efectivamente se haya celebrado entre las partes contrato verbal de compraventa celebrado de una parte por  
\*\*\*\*\* como  
vendedora y los Señores  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como compradores, al corresponderle al actor la carga probatoria en términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles, no se acredita que entre ambas partes se haya celebrado dicho acto jurídico sobre el inmueble ubicado en  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ésta ciudad; siendo insuficientes las pruebas documentales anexadas al escrito inicial de demandada, pues únicamente las partidas de nacimiento expedidas por el director del registro civil del estado, acredita la relación de parentesco entre  
\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*; **sin que de manera alguna quede probada la existencia de la relación verbal contractual con el primer testimonio de la escritura pública número**  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , pasado ante la fe de Lic.  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con ejercicio en esta ciudad, que contiene contrato de compraventa celebrado de una parte por  
\*\*\*\*\* en su carácter de parte vendedora y de otra parte comparece el Sr. \*\*\*\*\* y la Sra. \*\*\*\*\* , en su carácter de parte compradora; con la comparecencia de la Sra. \*\*\*\*\* , en virtud de que la vendedora  
\*\*\*\*\* , no está en posibilidad de firmar ese documento, sin embargo se encuentra con capacidad para celebrar dicha operación por la lucidez de sus respuestas, estampando en señal de su consentimiento su huella digital del pulgar

derecho; el cual se inscribió ante el registro público de la propiedad y del comercio bajo la sección

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **pues dicho documento fue declarado su nulidad absoluta mediante sentencia de fecha veintiuno de Septiembre de dos mil cinco (2005), la cual se encuentra firme, dictada en los expedientes acumulados número \*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil sobre inexistencia y nulidad absoluta de contrato promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , Lic. \*\*\*\*\* , notario público \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y los autos del expediente +\*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismos que se llevan ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo civil de este Distrito Judicial; por tanto con dicha documental no se puede tener por acreditada la relación contractual de compraventa verbal que refiere la parte actora en su escrito de demanda ni otro contrato de compraventa diverso ya que la causa de nulidad de dicho instrumento lo fue en el consentimiento de la parte vendedora en el acto, el cual no fue obtenido por el fedatario público de manera legal, lo que provocó la nulidad del referido contrato, y que dicha nulidad no se consideró como relativa, sino absoluta, porque recae en elementos esenciales del contrato, lo que equivale entonces a la nada jurídica, por tanto no puede tomarse en consideración como prueba indiciaria para acreditar el acto jurídico en cuestión; aunado a ello, el recibo de pago expedido el dieciocho de Abril del año dos mil, en donde la \*\*\*\*\* recibe de los Señores \*\*\*\*\* las cantidades mencionadas por concepto de anticipo en la compra de propiedad del bien inmueble objeto del presente juicio, en nada les beneficia para acreditar su acción, puesto que él mismo como ya se dijo se exhibió en copia simple careciendo de valor probatorio, en virtud de que tal**

*documento carece de aquéllos requisitos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública y los expedidos por los funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones, de conformidad con lo que establece el artículo 325 del código de procedimientos civiles, y no se encuentra adminiculado con otros medios de prueba que produzcan convicción en el juzgador, toda vez que si bien refiere que el original consta en diversos juicios acumulados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no allego copia certificada de las constancias procesales donde conste dicho recibo o en su caso el informe correspondiente del juzgado dentro del cual se tramitan dichos juicios acumulados, además de dicha documental se advierte que la Sra. \*\*\*\*\* recibió un total de \$ \$ \*\*\*\*\* por concepto de anticipo en la compra de la propiedad objeto de la litis, y de los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, particularmente en el hecho número dos, la parte actora manifestó que ambas partes pactaron que el precio total de dicha operación de compraventa es la cantidad de \$\*\*\*\*\* ; por tanto no se tiene la certeza de que efectivamente se haya realizado anticipo correspondiente por concepto de la compra venta verbal, puesto que varía las cantidades que por concepto de pago refiere, aunado a que la parte actora manifestó en los hechos de su escrito inicial (hecho número dos) que al fallecer \*\*\*\*\* , estos se hicieron cargo de los gastos funerarios como pago del restante, sin acreditar con documental alguna que sí le hayan realizado esos gastos funerarios y que dicha suma de dinero haya sido como pago del resto del precio pactado por la compraventa verbal celebrada entre las partes; **resultando a todas luces improcedente la acción proforma intentada, pues para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte de la acción ante los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, la existencia de la operación de compra-venta verbal celebrada entre ambas partes; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento***

*constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse escritura pública; tiene aplicación a lo anterior lo estipulado en el artículo 1582 del código civil vigente en el estado, que prevé en los siguientes: "la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero". Por tal motivo deviene improcedente la acción intentada por la parte actora, ya que de los artículos 248 fracción II y 273 del código de procedimientos civiles, impone la obligación a la parte actora de indicar expresa y cabalmente todos y cada uno de los extremos expuestos como hechos base de la acción, de acompañar los documentos en que funde su derecho y de acreditar sus afirmaciones con los medios de convicción que aporte para tal fin, por lo que si la parte actora no exhibió los documentos base de la acción junto a su escrito inicial de demanda, es evidente que incumplió con los citados preceptos legales, lo que deja a la parte demandada en estado de indefensión para controvertir esta cuestión y probarla adecuadamente, además dentro del procedimiento tampoco allego probanza alguna tendiente al acreditamiento del contrato verbal de compraventa que refiere el demandante, y, por ende, determinar la procedencia de la acción ejercida.*

*Ahora bien, señalamos a quien juzga que en la sentencia dictada por el juez primigenio no le asiste la razón, lo anterior de acuerdo a los siguientes razonamientos:*

#### **EXISTENCIA DEL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA**

**1).- Por cuanto al primer requisito relativo a la acción de otorgamiento de la escritura a favor de los suscritos respecto del bien inmueble objeto de ésta controversia, en el sentido de que debe acreditarse la existencia del contrato verbal de compraventa del inmueble objeto del juicio que nos ocupa, señalamos a quien juzga que si se cumplió de acuerdo a lo siguiente:**

**a ).- Que en el escrito de demanda inicial señalamos que la vendedora es prima del suscrito varón, hecho que quedó acreditado con**

las partidas de nacimiento que obran en autos visibles a fojas 8 y 9 del sumario de origen, **luego entonces dicho parentesco establece presunción en el sentido de la confianza que existía entre las partes**, al grado de que la vendedora nos ofreció en venta el lote de terreno y la casa en donde vivía, porque quería que dicha propiedad no saliera de la familia, cuyo inmueble se ubica en el cruce que forman las calles Profesor \*\*\*\*\*  
Tamaulipas, motivo por el cual, en común acuerdo de voluntades llevamos a cabo contrato verbal de **compraventa del precitado inmueble** mediante el pago en parcialidades, razón por la que le entregamos el primer pago con la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
hecho que se advierte en el recibo signado por la vendedora de fecha dieciocho de abril del año dos mil, en el que ésta admite recibir de los suscritos la cantidad de dinero mencionada como anticipo, para llevar a cabo la compraventa, hecho que establece presunción a nuestro favor de la intencionalidad de las partes por cuanto al contrato verbal para llevar a cabo la compraventa y toda vez que desde el año de mil novecientos ochenta y ocho acordamos la compraventa y que la vendedora empezó a recibir pagos parciales a cuenta del inmueble objeto del juicio que nos ocupa, **motivo por el cual el precitado contrato verbal inicio su vigencia jurídica, hecho éste que concatenado con la protocolización de la escritura pública número \*\*\*\*\***  
pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el que la vendedora admitió como pago total la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
motivo por el cual estampó su huella digital en señal de consentimiento y que por no poder firmar, a su ruego firmó la escritura la hermana de ésta la \*\*\*\*\* hechos estos en los que se **confirma la ejecución de actos jurídicos que demuestran la intencionalidad de las partes para la compraventa del precitado inmueble**, documentales ambas que obran en autos en copia



*18 dieciocho de abril del año 2000 dos mil, en el cual se precisa la ubicación del lote de terreno y construcción objeto de la venta.*

*Luego entonces, la existencia del contrato verbal de compraventa entre la extinta \*\*\*\*\* y los suscritos en cuanto a la venta del inmueble objeto de ésta controversia, se acredita en forma de presunción o indiciaria, cuando la precitada vendedora firmó la documental privada consistente en el recibo forjado el día dieciocho de abril de dos mil dos, en el que ésta estableció lo siguiente " he recibido del Sr. y Sra. \*\*\*\*\* las siguientes cantidades por concepto de anticipo en la compra de propiedad ubicada en Prof. Romero y 11 # 41 en Matamoros, Tam." de lo anterior se desprende lo siguiente:*

*1.- Que por el hecho de que la vendedora recibió la cantidad de \$ \*\*\*\*\* y haber signado el recibo de fecha dieciocho de abril de dos mil, se presume un acuerdo previo entre la vendedora y los suscritos.*

*2.- Que el acuerdo previo fue el consentimiento otorgado entre las partes para la compraventa del lote de terreno y construcción que se ubica en el cruce que forman las calles Prof. \*\*\*\*\* , Tamaulipas, lo anterior se advierte cuando en el precitado recibo la vendedora estableció "" he recibido del Sr. y Sra. \*\*\*\*\* las siguientes cantidades por concepto de anticipo en la compra de propiedad ubicada en \*\*\*\*\*". por lo que se desprende que la vendedora al haber signado el recibo de fecha dieciocho de abril de dos mil, y recibido las cantidades de dinero señaladas, **había otorgado su consentimiento para la venta del precitado lote de terreno desde el mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho cuando se hizo el primer pago parcial de la compraventa; luego entonces es el consentimiento el elemento principal para la transmisión de dominio que refiere el artículo 1257 del Código Sustantivo Civil vigente en la Entidad, al establecer éste que " Para la***

existencia del contrato se requiere: **I.-** Consentimiento; **II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato.-"; **hecho éste que al adminicularlo con la escritura pública número \*\*\*\*\***, pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas, **se puede advertir que en ambos documentos se precisa la ubicación del lote de terreno objeto de la compraventa.**

3. - Que fue la vendedora quien estableció como precio de venta respecto del lote de terreno y construcción ubicado en la calle Prof. \*\*\*\*\*., en la cantidad de \$ \*\*\*\*\* setenta y cinco mil pesos moneda nacional, hecho que así se presume cuando en el multicitado recibo dijo "he recibido del Sr. y Sra. \*\*\*\*\* las siguientes cantidades por concepto de anticipo en la compra de propiedad ubicada en \*\*\*\*\*" toda vez que mediante el precitado recibo, la vendedora obtuvo como anticipo la cantidad de \$ \*\*\*\*\* sesenta y cinco mil cien pesos moneda nacional, por lo que se presume que la cantidad fijada como precio del inmueble era mayor, **luego al concatenar lo antes citado, con el contenido de las escritura pública número \*\*\*\*\***, pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\* en la que la vendedora propuso el precio en \$ \*\*\*\*\* y que al concatenarlo también con la confesión expresa del codemandado \*\*\*\*\* por sí y como representante legal en ese momento de la sucesión de la vendedora, cuando al formular posiciones a los suscritos, **aquel admite que el precio de la compraventa estaba cubierto en su totalidad, es decir, la cantidad de \$ \*\*\*\*\***, entre éstos, los gastos funerarios de la vendedora, cuyo pliego de posiciones se encuentra visible a fojas 106 de autos del sumario de origen, la cual adquiere pleno valor

jurídico atento a contenido del artículo 318 del Código Adjetivo Civil vigente en el Entidad al establecer éste que " Las afirmaciones contenidas en el pliego de posiciones prueban en contra del que las formula". lo anterior específicamente en las posiciones identificadas con los números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28. 29. cuyo texto es el siguiente: "...**El absolvente, dirá si es cierto como lo es que:** 1- Les solicitaron usted y su esposo \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* en el año de 1988, le vendiera el inmueble casa marcada con el numero 41, ubicado en la esquina que forman las calles \*\*\*\*\*; 2.- En la fecha en que usted y su esposo el Sr. \*\*\*\*\* le solicito a \*\*\*\*\* le vendiera el inmueble, ya descrito constató que ella era la propietaria; 3.- En el año de 1988, usted tuvo a la vista las escrituras del inmueble que le solicito comprar a \*\*\*\*\*; 4.- Usted y su esposo \*\*\*\*\* , fijaron el precio del inmueble y su construcción; 5.- El precio de la operación se fijó en el año de 1988; 6.- Usted y su esposo \*\*\*\*\* , se comprometieron a pagar el Valor del inmueble en abonos a \*\*\*\*\*; 7.- El primer abono lo hizo usted en julio de 1988, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*; 8.- El segundo alguno lo realizó en Agosto de 1988, por la suma de \$ \*\*\*\*\* 9.- El tercer abono lo hizo en Septiembre de 1988, por la suma de \$ \*\*\*\*\* 10.- El cuarto abono lo efectuó en Octubre de 1988, por la suma de \$ \*\*\*\*\*; 11.- El quinto abono lo hizo en Diciembre de 1988, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*; 12.- Durante nueve años o sea los correspondientes a 1989,1990, 1991,1992, 1993,1994, 1995, 1996,1997, 1998, omitieron efectuar abonos a la vendedora \*\*\*\*\*; 13.- El sexto abono lo hizo en Enero de 1999, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*; 14.- El séptimo abono lo realizó en Marzo de 1999, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*; 15.- El octavo abono lo hizo en Mayo de 1999, por la suma de \$ \*\*\*\*\*; 16, En los meses de Junio y

Julio de 1999, omitió hacer abonos a \*\*\*\*\*; 17.- El noveno abono lo hizo en Agosto de 1999, por la cantidad en \$\*\*\*\*\*; 18.- El décimo abono lo realizó el 21 de Octubre de 1999, por la suma de \$\*\*\*\*\*; 19.- El décimo primer abono lo hizo el 30 de Noviembre de 1999, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; 20.- El duodécimo abono lo hizo en Diciembre de 1999, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; 21.- El decimotercer abono lo efectuó el 10 de Enero del 2000, por la suma de \$\*\*\*\*\*; 22.- El decimocuarto abono lo hizo en Febrero del 2000, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; 23.- El decimoquinto abono lo efectuó el 17 de Abril del 2000, por la suma de \$\*\*\*\*\*; 24.- El total de los quince abonos, suman la cantidad de \$\*\*\*\*\*; 25, Que la absolvente y su esposo \*\*\*\*\* , les faltó pagar la cantidad de \$\*\*\*\*\* , a \*\*\*\*\* , para completar el precio fijado y asentado en la escritura de \$\*\*\*\*\*; 26.- La absolvente y su esposo pagaron los gastos funerarios de \*\*\*\*\* por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*; 27, La absolvente y su esposo \*\*\*\*\* , al momento de la elaboración de la escritura y ante la fe del notario otorgante, omitieron entregar la suma de \$\*\*\*\*\* o sea el precio pactado y asentado en la escritura a la vendedora \*\*\*\*\*; 28.- La absolvente y su esposo \*\*\*\*\* , incluyó en la escritura los gastos funerarios de la vendedora \*\*\*\*\*; 29.- El recibo aportado por el absolvente y su esposo \*\*\*\*\* , al juicio de fecha 18 de abril del año 2000, consigna todos y cada uno de los abonos que le hizo a la vendedora \*\*\*\*\*...”; luego entonces al adminicular las hechos que en forma de presunción hemos señalado y la prueba directa con el recibo, la escritura pública y la confesional mencionados, se acredita la existencia del contrato de compraventa verbal y que el monto del precio fue por la cantidad de \$

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**4.- Que al concatenar la documental privada consistente en el recibo de pago de fecha dieciocho de abril de dos mil dos signado por la vendedora, en el que ésta precisa el lote de terreno como objeto de la compraventa y que los suscritos le entregamos las cantidades de dinero señaladas y que la vendedora admite recibir por concepto de anticipo, ( precio ) se advierte con meridiana claridad la intencionalidad de las partes contratantes en llevar a cabo el contrato verbal de compraventa, estableciéndose así el consentimiento, elementos que constituyen el contrato verbal de compraventa; hecho éste que al concatenarlo con la documental pública consistente en la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el que la vendedora estampó la huella digital y a su ruego firmó la precitada escritura la testigo \*\*\*\*\* , en la que se estableció el precio del multicitado lote de terreno y construcción en la cantidad de \$ \*\*\*\*\* se corrobora la existencia del precitado contrato verbal de compraventa.**

**Ahora, si bien es cierto que el acuerdo de voluntad de las partes vertida en contrato verbal de compraventa se formalizó ante fedatario público, mediante la escritura pública multicitada la cual por ejecutoria dictada por la Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, mediante resolución número treinta y ocho del nueve de febrero de dos mil seis, dentro del toca \*\*\*\*\* en el que se confirmó la nulidad dictada dentro de los expedientes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , es decir, se declaró la nulidad del precitado instrumento notarial por vicios en la forma, al haber mencionado que la vendedora acudió a la oficina de la notaria pública sin que eso hubiese**

*sido así. y no haber dado supuestamente lectura a la escritura a una de las partes, no obstante la nulidad así decretada debe considerarse como nulidad relativa en razón de que el instrumento notarial tachado de nulidad no tiene el alcance de nulificar el negocio jurídico que dio origen el instrumento notarial como es el contrato verbal de compraventa que celebraron la extinta \*\*\*\*\* y los suscritos ; como tampoco dicha nulidad invalida los elementos del contrato verbal de compraventa en cuanto al consentimiento , la cosa y al precio, toda vez que las firmas de los contratantes ante el fedatario referido, únicamente se traduce en una formalidad cuyo fin sólo es el de ratificar el texto de la escritura, sin que ello signifique que se está ante la celebración del contrato en cuestión, ya que en términos de los artículos 1257, 1259, 1582 y 1583 del Código Civil en cita, se trata de la formalidad que debe contener el contrato verbal celebrado con antelación, dado que conforme al diverso precepto 1583 del mismo ordenamiento, la operación de compraventa se perfeccionó y adquirió obligatoriedad para las partes desde el momento en que externaron su voluntad; hechos éstos que no impiden que el contrato verbal de compraventa surta los efectos legales que se contienen en los artículos 1257 , 1582 y 1583, del Código Sustantivo Civil vigente en la Entidad, cuyos dispositivos fueron transcritos en párrafo superior de éste libelo.*

*Por lo anterior tiene aplicación por identidad de razón la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito la cual transcribo a continuación:*

**COMPRAVENTA DE INMUEBLES, EFECTOS DEL CONTRATO DE , EN CASO DE FIRMA EN FECHA POSTERIOR AL ACUERDO , NO SE INCLUYEN EN LA SOCIEDAD CONYUGAL. (se transcribe)**

*Así también tiene aplicación la tesis emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito la cual transcribo a continuación:*

**ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA.** (se transcribe)

*Tiene también aplicación la tesis emitida por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito el cual transcribo a continuación:*

**ACCIÓN PROFORMA. CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EL CONTRATO SE ENCUENTRA LEGITIMADA PARA HACERLA VALER.** (se transcribe)

*Así como también tiene aplicación la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito:*

**ACCIÓN PREFORMA O DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. REGLAMENTACIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.** (se transcribe)

**Argumentos los anteriores por lo que se acredita la existencia del contrato verbal de compraventa celebrado entre la extinta \*\*\*\*\* y los suscritos.**

*No pasamos por alto que el recibo de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y ocho, visible a fojas 17 de autos se encuentra en éste expediente en copia simple, como así lo señala el juez resolutor en la sentencia que se analiza, sin embargo no debe perderse vista que fue una omisión de nuestra parte, pero lo cierto es que el citado recibo se acompañó en original desde que se demandó otorgamiento de escritura en los diversos expedientes identificados con los números \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del índice de los Juzgados Primero y Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, por lo que aún siendo copia simple, el legislador le concede valor de una prueba indiciaria que concatenada con otros medios de prueba puede establecer convicción*

*para llegar a la verdad, como así lo señala la tesis emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación la cual transcribo a continuación:*

***COPIA FOTOSTATICA SIMPLE DE UN DOCUMENTO. SI ESTA CONCATENADA CON OTROS ELEMENTOS PROBATORIOS , PUEDE FORMAR CONVICCION. (se transcribe).***

*Así también ilustran la postura de los suscritos los criterios emitidos por los Tribunales Colegiados que a continuación señalamos:*

***PRINCIPIO DE BUENA FE PROCESAL. OBLIGA A NO PREJUICIAR DE FALSA LA PRUEBA DOCUMENTAL OFRECIDA EN COPIA SIMPLE FOTOSTÁTICA. (se transcribe)***

***COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE. SU EFICACIA PROBATORIA NO DEPENDE DE SU OBJECCIÓN FORMAL. (se transcribe)***

*En ese mismo sentido manifestamos que debe tenerse como admitido con pleno valor jurídico el recibo de fecha dieciocho de abril de dos mil, en razón de que los demandados no produjeron objeción motivada ni fundada dentro del periodo de tres días después de haber conocido la admisión de la demanda que nos ocupa, lo anterior se puede advertir de autos, por lo que debe tenerse como reconocidos para todos los efectos legales el precitado recibo, atentos al contenido de los artículos 333, 334, y 402 del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad los cuales establece que “artículo 333, una vez admitida la prueba documental, se mandará hacer del conocimiento de la contraparte. Los documentos públicos o privados que no se impugnen dentro de tres días, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, y lo mismo se observará respecto de los presentados con anterioridad y posterioridad, en su caso, a la apertura del término probatorio.- artículo 334 “Dentro del término a que se refiere el artículo anterior se harán leer en forma expresa las*

objeciones que se tuvieren; En este caso se observará lo siguiente: **I.-** Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa, y demostrarlo;" artículo 402 " Si la parte contra la cual se presenta un escrito privado suscrito, no objeta, dentro del término legal, que la suscripción o la fecha haya sido puesta por ella, ni declara no reconocer que haya sido puesta por el que aparece como suscriptor, si éste es un tercero, se tendrán la suscripción y la fecha por reconocidas. En caso contrario, la verdad de la suscripción y de la fecha debe demostrarse por medio de prueba directa para tal objeto de conformidad con los capítulos anteriores."; argumentos los anteriores que concatenados con la confesión expresa del codemandado \*\*\*\*\* al momento de formularnos posiciones las cuales forman confesión plena a favor de los suscritos atentos al contenido del artículo 318 del Código Adjetivo Civil vigente en el Entidad, se acredita la existencia del contrato verbal de compraventa.

### **PRECIO CUBIERTO POR LA COMPRAVENTA**

**2).- Por cuanto al segundo requisito relativo a la acción de otorgamiento de la escritura a favor de los suscritos respecto del bien inmueble objeto de ésta controversia en el que debe estar cubierto el precio ofertado por la vendedora, respecto del inmueble objeto del juicio que nos ocupa, señalamos a quien juzga que si se cumplió de acuerdo a los siguientes antecedentes:**

a).- En ese sentido señalamos que la vendedora estableció el precio de la venta del inmueble objeto de ésta controversia en la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y los suscritos por haber aceptado dicho precio, le entregamos a la vendedora diversas partidas de dinero hasta completar la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, hecho que así lo admitió ésta, motivo por el cual nos firmó el

*recibo por dicha cantidad el día dieciocho de Abril del año dos mil, cuya documental obra en copia simple visible a fojas 17 de autos y que el resto es decir, la cantidad de \$ \*\*\*\*\* se liquidarían en su momento con el pago de los funerales de la vendedora, motivo por el cual al haber determinado el bien en venta como lo es el lote de terreno multicitado y que la vendedora aceptó como anticipo el pago de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* el contrato verbal de compraventa se perfeccionó, cuyo hecho jurídico se confirma cuando la vendedora estampó su huella digital por no poder firmar y la testigo Dolores Salas Ramírez a su ruego firmó ante fedatario público en la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas, acto jurídico que se realizó para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 1259 del Código Sustantivo Civil vigente en el Entidad, transcrito en éste libelo.*

*Así también señalamos que por cuanto al pago de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* que resulta de la diferencia en el precio del lote de terreno y lo cubierto por los suscritos, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*], señalamos que se dio cumplimiento, toda vez que cubrimos el pago por los servicios funerarios de la vendedora, hecho que lo acreditamos de manera indiciaria cuando ésta admitió el pago de ese modo otorgando su consentimiento para la celebración del contrato de compraventa en sede notarial en cuya escritura número \*\*\*\*\* del protocolo del notario público número ciento nueve, se estableció el precio de \$ \*\*\*\*\* , motivo por el cual la vendedora estampó su huella digital por no poder firmar y que la testigo \*\*\*\*\* firmó a su ruego, no omitiendo que dicho acto notarial fue declarado nulo como instrumento notarial por vicios en su formalidad más no en cuanto a los*

*elementos del contrato verbal de compraventa; por lo que dicho **acto jurídico al concatenarlo con la confesión expresa vertida por el codemandado \*\*\*\*\***, por sí y como representante legal en ese momento de la sucesión de la vendedora, la extinta \*\*\*\*\**, cuando al formular posiciones a los suscritos aquel admite que el precio de la compraventa estaba cubierto en su totalidad, entre éstos los gastos funerarios de la vendedora, cuyo pliego de posiciones se encuentra visible a fojas 17 del sumario de origen, la cual adquiere pleno valor jurídico atento a contenido del artículo 318 del Código Adjetivo Civil vigente en el Entidad al establecer éste que " Las afirmaciones contenidas en el pliego de posiciones prueban en contra del que las formula". lo anterior específicamente en las posiciones identificadas con los números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28. 29 y que se han transcrito en el apartado relativo a la existencia del contrato verbal de compraventa en este libelo.

**SEGUNDO CONCEPTO DE AGRAVIO.-**

*Que la sentencia definitiva ciento ochenta y cinco de fecha dos de julio de dos mil diecinueve dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas dentro de los autos del juicio sumario civil identificado con número de expediente \*\*\*\*\**, nos causa agravios al cometer violaciones a nuestros derechos sustantivos, cuyos actos trascienden al resultado del fallo al emitir una sentencia incongruente en la que declara la nulidad absoluta de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasado ante la fe de Lic. \*\*\*\*\* con ejercicio en el municipio de Matamoros, Tamaulipas; mediante la cual se protocolizó el contrato verbal de compraventa entre los suscritos y la extinta \*\*\*\*\*, lo anterior cuando visible a fojas dijo " **...pues dicho documento fue declarado su nulidad absoluta mediante sentencia de fecha veintiuno de**

*Septiembre de dos mil cinco (2005), la cual se encuentra firme, dictada en los expedientes acumulados número \*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil sobre inexistencia y nulidad absoluta de contrato promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Lic. \*\*\*\*\* , notario público \*\*\* y Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, y los autos del expediente \*\*\*\*\* relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismos que se llevan ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo civil de este Distrito Judicial; por tanto con dicha documental no se puede tener por acreditada la relación contractual de compraventa verbal que refiere la parte actora en su escrito de demanda ni otro contrato de compraventa diverso ya que la causa de nulidad de dicho instrumento lo fue en el consentimiento de la parte vendedora en el acto, el cual no fue obtenido por el fedatario público de manera legal, lo que provocó la nulidad del referido contrato, y que dicha nulidad no se consideró como relativa, sino absoluta, porque recae en elementos esenciales del contrato, lo que equivale entonces a la nada jurídica ..." por lo anterior señalamos a quien juzga que no le asiste la razón al juez primigenio cuando afirma que la precitada escritura se encuentra afectada de nulidad absoluta porque el notario público no obtuvo el consentimiento de la vendedora en forma legal, afirmación que no tiene sustento jurídico, motivo por el cual falta a la verdad, puesto contrario a la afirmación del juez resolutor señalamos que por ejecutoria dictada por la Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, mediante resolución número treinta y ocho del nueve de febrero de dos mil seis, dentro del toca \*\*\*\*\* en el que se confirmó la nulidad dictada dentro de los expedientes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , es decir, se declaró la nulidad del precitado instrumento*

*notarial por vicios en la forma, al haber mencionado que la vendedora acudió a la oficina de la notaria pública sin que eso hubiese sido así. y no haber dado supuestamente lectura a la escritura a una de las partes, razonamientos por los que la precitada nulidad invocada por el juez natural resulta equivocada al apoyar su resolución en un hecho que no es cierto, toda vez que la nulidad de la escritura pública multicitada no obedeció a actos de fondo sino de forma y si bien no se puede perfeccionar es porque la vendedora ha fallecido, motivo por el cual en la demanda inicial reclamamos se extienda a nuestro favor la escritura correspondiente y apoyados en el contrato verbal de compraventa multicitado.*

*Sirva para ilustrar mi postura, el contenido de la tesis emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación la cual transcribo a continuación:*

**COMRAVENTA, NULIDAD DE LA, POR FALTA DE FORMA (LEGISLACION DE JALISCO).** *(se transcribe)*

*Motivos los anteriores para confirmar que el C. juez natural al resolver emitió criterio en el que se advierte una indebida motivación y una falta total de fundamentación; por lo anterior tiene aplicación la tesis de jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito y que a la letra es :*

**FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.** *(se transcribe)*

----- **TERCERO.-** Analizadas las alegaciones que anteceden se arriba a la conclusión que las mismas resultan inoperantes en parte e infundadas en otra en virtud de las siguientes consideraciones.-----

----- En el primer agravio el recurrente manifiesta, luego de efectuar una narrativa de antecedentes, que contrariamente a lo argumentado por el Juez de primera instancia en su

sentencia, la parte actora sí acreditó los elementos constitutivos de su acción, pues con relación a la existencia del contrato verbal de compraventa del inmueble materia del juicio alega que en el escrito inicial de demanda señalaron los actores que la vendedora era prima del promovente, lo que acreditaron con las partidas de nacimiento que obran en los autos a fojas ocho y nueve del expediente principal, que dicho parentesco establece la presunción de la confianza que existía entre los contratantes, hecho que se puede advertir también del recibo signado por la vendedora de fecha ocho de abril del año dos mil, en la que ésta admitió haber recibido de la parte compradora, en este caso los actores, la cantidad mencionada como anticipo, además con la protocolización de de la escritura pública número\*\*\*\*\*, fechada el uno de agosto del año dos mil; por lo anterior, estiman se estableció la presunción a su favor de la intencionalidad de las partes para llevar a cabo el contrato verbal de compraventa, con lo cual se confirma la ejecución de actos jurídicos.-----

----- Añaden que al firmar la extinta \*\*\*\*\* el recibo de fecha dieciocho de abril del año dos mil, se desprende que la vendedora recibió la cantidad de \$\*\*\*\*\*

así como un acuerdo previo. También con ello se demuestra el consentimiento otorgado entre las partes para llevar a cabo la compraventa, consentimiento otorgado desde el mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho, elemento principal para la transmisión del dominio del bien inmueble controvertido en el juicio. Además, que con dichas probanzas la vendedora estableció como precio de la operación la cantidad de \$\*\*\*\*\* y que mediante el multicitado recibo la vendedora obtuvo como anticipo la cantidad de \$\*\*\*\*\*, por lo que alega que de ello se desprende la presunción que la cantidad fijada como precio del inmueble era mayor, es decir, \$\*\*\*\*\*, lo que reconoció expresamente el demandado \*\*\*\*\*n de la vendedora cuando al formularles posiciones aquel admitió que ese había sido el precio de la compraventa y estaba cubierto en su totalidad, así como los gastos funerarios de la vendedora.-----

----- También manifiestan que no pasan por alto que el recibo de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y ocho (sic), se encuentra en copia simple, como así lo señaló el Juez en la sentencia, omisión que reconocen, sin embargo, alegan que aún siendo copia simple el legislador le concede el valor de una prueba indiciaria que concatenada con otros medios de prueba puede establecer la convicción

para llegar a la verdad. Y añaden que la parte demandada no produjo objeción motivada ni fundada dentro del periodo de tres días después de haber conocido la admisión de la demanda.-----

----- En el segundo agravio manifiestan que si bien es cierto que el contrato verbal de compraventa se formalizó ante fedatario público, mediante la escritura pública multicitada la cual por ejecutoria dictada por la Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, confirmó la nulidad dictada dentro de los expedientes \*\*\*\*\* y su acumulado \*\*\*\*\* por vicios en la forma, no obstante la nulidad decretada debe considerarse relativa en razón de que el instrumento notarial no tiene el alcance de nulificar el negocio jurídico que dio origen a tal documento público, como tampoco invalida los elementos del contrato verbal de compraventa en cuanto al consentimiento, la cosa y el precio, ya que la nulidad no obedeció a actos de fondo sino de forma, al haberse mencionado que la vendedora acudió a la oficina de la notaria pública sin que eso hubiese sido así y no haberse dado lectura de la escritura pública a una de las partes contratantes.-----

----- Los anteriores agravios son inoperantes ya que el apelante reitera lo aducido en su escrito de demanda lo cual ya fue analizado por el juzgador en la sentencia brindando

los razonamientos jurídicos que estimó aplicables, mismos que ahora en los agravios no son controvertidos de manera eficaz, pues se insiste, el recurrente repite lo alegado ante el *A quo* lo cual ya fue abordado.-----

----- Lo anterior, porque en su escrito de demanda los actores narraron que sin poder expresar el día exacto en una visita familiar a \*\*\*\*\*, convinieron de forma verbal que ésta les vendería su casa habitación, pues deseaba que el bien inmueble perteneciera a un integrante de su familia, por lo que convinieron ir entregándole cantidades de dinero a cuenta de la casa, que desde dicho tiempo empezaron a abonarle cantidades de dinero y que al existir confianza entre los contratantes no realizaron documento formal por dicha operación, sin embargo, la hermana de la vendedora y otros familiares les consta tal acto.-----

----- Que convinieron como precio de la operación la cantidad de \$\*\*\*\*\* pagados a plazos, realizados en la fechas: mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, mes de agosto del mismo año por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; en el mes de septiembre de la misma anualidad por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; en el mes de octubre de

dicho año entregaron la cifra de \$\*\*\*\*\* y en el mes de diciembre de ese año otorgaron la cantidad de \$\*\*\*\*\*. Que por algunos años no efectuaron pagos ya que habían acordado que entregarían las cantidades conforme la parte vendedora les fuera pidiendo, lo que ocurrió hasta enero de mil novecientos noventa y nueve le entregaron la cantidad de \$\*\*\*\*\*, después en el mismo año en los meses de marzo, mayo, agosto, octubre, noviembre y diciembre, pagaron las cantidades de \$\*\*\*\*\*, \$\*\*\*\*\* respectivamente; y en el año dos mil en los meses de enero, febrero y abril pagaron las cantidades de \$\*\*\*\*\*, para dar un total de \$\*\*\*\*\*; que dichos pagos los justificaban con la copia simple del recibo cuyo original obra en expedientes diversos y que al fallecer la parte vendedora se hicieron cargo de los gastos funerarios a cuenta del importe total del bien inmueble en trato.-----

----- Manifestaron también en aquel entonces que al enfermar \*\*\*\*\* , decidieron formalizar la operación de compraventa ante Fedatario Público, en donde la citada estampó su huella digital en

presencia además de \*\*\*\*\*  
hermana de la fallecida el día uno de agosto del dos mil, ante  
el licenciado \*\*\*\*\*  
número \*\*, asentado en la escritura cuatro  
\*\*\*\*\*, la cual se anuló por falta de formalidad  
en el otorgamiento. -----

----- Que al fallecer la vendedora y querer tomar posesión  
del inmueble el señor \*\*\*\*\* se los  
impidió.-----

----- También que \*\*\*\*\* denunció el  
juicio sucesorio intestamentario a bienes de  
\*\*\*\*\*, en donde se le nombró  
albacea y que a la fecha de la presentación de la demanda la  
sucesión aun no concluye y que el inmueble seguía  
registrado a nombre de la *de cuius*.-----

----- Que el mencionado albacea promovió en tal carácter  
juicio de inexistencia y nulidad absoluta de contrato  
concluyendo con la anulación y cancelación de la escritura  
\*\*\*\*\*, en virtud de que el Notario  
Público fue omiso en señalar que acudió al domicilio de la  
vendedora a obtener la firma y además porque no leyó el  
instrumento a una de las partes, de lo que coligen fue una  
nulidad relativa, sin embargo, que la compraventa fue

perfecta y válida en sí, al terminarle de pagar el precio pactado.-----

----- Que demanda a \*\*\*\*\* por ser el representante de los bienes de la autora de la herencia y porque tiene la titularidad para otorgar la escritura a su favor.-----

----- Siguen manifestando que de la lectura de los pliegos de posiciones que les fueron formuladas por el citado albacea en fecha veinticinco de junio del años dos mil cinco, se desprende que el demandado reconoció la existencia del contrato así como el pago acordado, así como que de los documentos anexos a la demanda se desprenden los elementos de validez para que se les otorgue la escritura de propiedad a su favor.-----

----- Por su parte el demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda oponiendo las excepciones de carencia de derecho, pérdida de la propiedad que pudiera haber tenido, falta de acción, falta de legitimación activa de los actores, falta de legitimación pasiva de los demandados y cosa juzgada.-----

----- A su vez los diversos demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contestaron la demanda expresaron como excepciones la de falta de acción, falta de legitimación activa de los actores, falta de legitimación

pasiva en los demandados y de cosa juzgada.-----

----- Concluida la etapa probatoria y de alegatos el juzgador dictó la sentencia definitiva y como argumentos torales para sostener la improcedencia del juicio obsequió los siguientes:

1) Que el primer testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* no puede tener por acreditada la relación contractual de compraventa verbal que refiere la parte actora en su escrito de demanda ni otro contrato de compraventa diverso ya que la causa de nulidad de dicho instrumento lo fue en el consentimiento de la parte vendedora en el acto, el cual no fue obtenido por el Federatario Público de manera legal, lo que provocó la nulidad del referido contrato, y que dicha nulidad no se consideró como relativa sino absoluta, porque recae en elementos esenciales del contrato lo que equivale entonces a la nada jurídica, por tanto, no puede tomarse en consideración como prueba indiciaria para acreditar el acto jurídico en cuestión.-----

----- 2) Que el recibo de pago de fecha dieciocho de abril del año dos mil, en donde \*\*\*\*\* , recibe de los señores \*\*\*\*\* , las cantidades mencionadas por concepto de anticipo en la compra de propiedad del bien inmueble objeto del presente juicio, en

nada les beneficia para acreditar su acción, puesto que el mismo se exhibió en copia simple careciendo de valor probatorio, en virtud de que tal documento carece de aquellos requisitos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública y los expedidos por lo funcionario públicos en el ejercicio de sus funciones, además de que no se encuentra adminiculado con otros medios de prueba; que si bien refirió que el original obraba en diverso juicio no allegó copia certificada de las constancias procesales donde conste dicho recibo o en su caso informe del juzgado donde se tramitó.-----

----- 3) Que en el recibo de pago citado se advierte que \*\*\*\*\* , recibió un total de \$\*\*\*\*\* por concepto de anticipo en la compra de la propiedad objeto de la litis y en la demanda el actor manifestó que ambas partes contratantes convinieron que el precio de dicha operación sería la cantidad de \$\*\*\*\*\* y que efectuaron abonos parciales dando un total de \$\*\*\*\*\* , por tanto no se tenía la certeza que se haya realizado el anticipo correspondiente por concepto de la compraventa verbal, puesto que varían las cantidades que por tal pago se refiere.-----

----- 4) Que la parte actora manifestó que a la muerte de  
\*\*\*\*\* se hicieron cargo de los  
gastos funerarios como pago de la cantidad restante de la  
operación de compraventa, sin acreditar con documental  
alguna el haber realizado los mencionados  
gastos.-----

----- De lo antes transcrito, como se anticipó, se arriba a la  
conclusión que lo argüido en los agravios expresados por el  
apelante respecto a la acreditación del contrato basal de la  
acción ya fue analizado en la primera instancia, ello se  
estima así con fundamento en lo dispuesto por el artículo  
926 con relación al 946, ambos del Código de  
Procedimientos Civiles, de los que se deriva que el recurso  
de apelación tiene por objeto que el Supremo Tribunal de  
Justicia revoque o modifique la resolución dictada en  
primera instancia o, en su caso, analice la violación procesal  
sostenida no consentida, pero siempre a la luz de los  
agravios expresados, es en virtud de ello, que este órgano  
colegiado carece de elementos para pronunciarse sobre la  
legalidad o ilegalidad de la resolución combatida, puesto  
que, el recurrente reitera lo manifestado ante el *A quo* al  
exponer los hechos de su demanda, lo cual es visible a fojas  
de la uno a la siete del expediente principal, por lo que, en  
consecuencia, con lo reiterado a manera de agravio no se

combate el criterio del juzgador en el que sustentó la sentencia en cuanto a la improcedencia de la acción por falta de acreditación en los elementos constitutivos de ésta. -----

----- Luego, es conveniente recalcar que los agraviados debieron controvertir, mediante argumentos jurídicos lo que expuso el juzgador para resolver en la manera que lo hizo y la lesión que ello causa a sus intereses, pues el hecho de reiterar lo argumentado ante el juez no es suficiente para emprender un nuevo análisis de sus inconformidades, toda vez que ésta Alzada no es una renovación de la instancia.

----- Por tanto, como puede apreciarse, los agravios en trato en cuanto a la falta de demostración del contrato basal de la acción no combaten la consideración de la sentencia, por lo que deviene la inoperancia de estos.-----

----- Robustecen el anterior argumento el criterio federal cuyo rubro y texto se transcribe a continuación:-----

*APELACIÓN. NO ES UNA RENOVACIÓN DE LA INSTANCIA. El recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, sino que conforme a lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, de tal manera que el examen del ad quem sólo se limita a la sentencia apelada, a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios y, si los motivos*

*de inconformidad son expuestos en forma deficiente, la autoridad revisora no puede suplir su deficiencia, atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.<sup>1</sup>*

----- Por otra arte, con relación a la falta de impugnación de los documentos que la parte actora, aquí apelante, anexó a su demanda y que por tal motivo debieron tenerse por reconocidos, lo cual es infundado ya que esta circunstancia no cambia la valoración que hizo de ella el Juzgador de origen, ya que la falta de objeción produce a un documento valor probatorio, mas no le genera un alcance o eficacia del cual carece, como ocurre en la especie. Por tanto, la falta de objeción a las documentales, en nada cambia su apreciación y el sentido de fallo.-----

----- Por el contenido que las impone respecto a la objeción documental, son aplicables al caso los siguientes criterios federales.-----

*DOCUMENTOS, FALTA DE OBJECCIÓN A LOS.  
La falta de objeción a un documento no subsana las deficiencias que el mismo tenga o pueda tener, ni impide que el juez de Distrito las pueda advertir para, con base en ellas, negarle valor probatorio, pues admitir lo contrario sería tanto como desvirtuar su función jurisdiccional.<sup>2</sup>  
DOCUMENTOS. LA FALTA DE OBJECCIÓN A LOS, NO LES GENERA EFICACIA PROBATORIA DE LA QUE CAREZCAN. Si bien es cierto que de acuerdo con el artículo 1296 del Código de Comercio los "documentos privados y*

---

1 Novena Época, No. Registro: 181793, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIX, Abril de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/17, Página: 1242.

2 Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989, Registro:228362, Página: 299.

*la correspondencia procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.";* también lo es que la falta de objeción sólo puede producirle a un documento valor probatorio en relación con su contenido, mas no puede generarle un alcance probatorio del que carezca, dado que la falta de objeción hace presumir el reconocimiento de lo que en él conste, mas no la admisión de datos que no se encuentren plasmados, o no se infieran de él.<sup>3</sup>

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado en parte inoperantes y en otra infundados los agravios expresados por la parte actora; por lo que consecuentemente, deberá confirmarse la sentencia definitiva que da materia al recurso.-----

----- **CUARTO.-** En relación a las costas, toda vez que los agravios expresados por los apelantes fueron inoperantes en parte e infundados en otra, por lo que se confirma la sentencia siéndoles adverso el fallo de primera instancia, tal circunstancia actualiza el primer supuesto del numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; por ello, se les condena al pago de las costas generadas por la tramitación de esta segunda instancia.-----

---

3 Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIII Mayo 2001, Tesis: III.lo.C. J/25, Registro: 189722, Pagina:951.

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

----- **PRIMERO.-** Han resultado inoperantes en parte e infundados en otra los conceptos de agravio expresados por la parte actora contra la sentencia de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* , correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en contra de la sucesión de la C. \*\*\*\*\* , representada por su albacea definitivo \*\*\*\*\* ; sucesión el señor \*\*\*\*\* , a través de su albacea el señor \*\*\*\*\* ; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ante el Juzgado Segundo de Primera de Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas, cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

----- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia definitiva a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve.-----

----- **TERCERO.**- Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio erogados en la tramitación de esta segunda instancia. -----

----- **CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados, HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE y ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el primero y ponente el último de ellos, quienes firmaron hoy veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos Interina, que autoriza y da fe.- DOY FE.-----

Mag. Hernán de la Garza Tamez  
Mag. Presidente

Mag. José Luis Gutiérrez Aguirre  
Magistrado

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Magistrado

Lic. Maura Edith Sandoval del Ángel  
Secretaria de Acuerdos Interina

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
M'AASS/l'tjmh

*La Licenciada Teresita de Jesus Montelongo Hernández, Secretaria Projectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 463 dictada el veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve por los citados MAGISTRADOS, constante de 22 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas, se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, etc., información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada. por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.