

----- RESOLUCIÓN NÚMERO 150 BIS CIENTO CINCUENTA BIS).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, 7 siete de diciembre de 2020 dos mil veinte.- -----

----- Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 24/2019 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, de manera principal por las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y en forma adhesiva por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia del 26 veintiséis de junio de 2018 dos mil dieciocho dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado con residencia en esta ciudad, dentro del expediente 898/2017 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* ambas de apellidos \*\*\*\*\*; y, vista también la sentencia dictada el 19 diecinueve de noviembre de 2020 dos mil veinte, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que se concede el amparo y protección de la justicia federal a las quejas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\_ -----

-----RESULTANDO-----

----- **PRIMERO.-** Mediante escrito presentado el 20 veinte de septiembre de 2017 dos mil diecisiete comparecieron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ante el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, a promover Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato en contra de \*\*\*\*\* ambas de apellidos \*\*\*\*\* de quienes reclaman las prestaciones que enseguida se transcriben:-

-----

**(SIC) “PRESTACIONES QUE SE RECLAMAN A LA PARTE DEMANDADA \*\*\*\*\*:-** 1.- *Rescisión del Contrato de Cesión de Derechos Parcelarios Titulo Oneroso, respecto de \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\**, en el Municipio de Victoria, Estado de Tamaulipas, que ampara el Certificado Parcelario \*\*\*\*\* celebrado el día \*\*\*\*\* , ante el Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* , y del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en este Primer Distrito Judicial del Estado y residencia en esta Ciudad Capital, entre \*\*\*\*\* (Cedente) y \*\*\*\*\* (Cesionaria).- 2.- *Rescisión del Contrato de Promesa de Compra Venta, sobre- una Porción de la propiedad de un inmueble- identificado con el Lote \*\*\*\*\**



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 2.- La  
Devolución de la suma de \$  
\*\*\*\*\* , en el  
momento Procesal Oportuno.- 3.- Se condene a la  
demandada al pago de los gastos y costas judiciales  
que se originen con la siguiente demanda.-” (SIC).- --

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendieron acreditar con las pruebas que al efecto ofrecieron y anexaron al mismo.- -----

----- La demandada \*\*\*\*\* mediante escrito recibido el 3 tres de noviembre de 2017 dos mil diecisiete contestó y expuso las excepciones y defensas que en el mismo se contienen.- -----

----- La demandada \*\*\*\*\* mediante escrito recibido el 9 nueve de febrero de 2018 dos mil dieciocho contestó y expuso las excepciones y defensas que en el mismo se contienen.- -----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 26 veintiséis

de junio de 2018 dos mil dieciocho el Juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva que concluyó en los siguientes puntos resolutivos:- -----

**(SIC) “Primero.** La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, mientras que la demandada \*\*\*\*\* no probó sus excepciones y \*\*\*\*\* se allanó a las prestaciones reclamadas.- **Segundo.** Ha procedido y se declara fundada la acción ordinaria civil de rescisión de contrato promovida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.- **Tercero.** Se declara la rescisión del contrato verbal de compraventa celebrado en el mes de enero de dos mil diecisiete, por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , respecto a dos predios ubicados en el Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Victoria, en cual se pactó el pago total de \$\*\*\*\*\*.- **Cuarto.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a restituir a \*\*\*\*\* la cantidad de \$\*\*\*\*\* y los pagarés que tiene en su poder, los cuales ascienden a las cantidad de \$\*\*\*\*\* , mismos que detallan a continuación.- -----

Pagaré	Fecha	Cantidad
6	*****	***** ***
7	***** *	***** *****
8	*****	*****

	****	***
9	***** *****	***** ***
10	***** **	***** ***
11	***** ****	***** ***
12	***** ****	***** ***
13	***** *****	***** *****

**Quinto.** Se dejan nulos los derechos que tenía \*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* \*\*, sobres los bienes inmuebles que fueron  
 motivo del contrato verbal de compraventa.- **Sexto.**  
 En esta vía se deja sin efecto alguno el contrato de  
 promesa de compraventa celebrado en fecha treinta  
 y uno de enero de dos mil diecisiete por \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*, al haber quedado acreditado  
 que el mismo derivó del contrato verbal de  
 compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.- **Séptimo.** No ha lugar a condenar a las  
 parte del pagos de gastos y costas por razones  
 expuestas en la parte final del considerando octavo  
 del presente fallo.- Notifíquese personalmente a las  
 partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado Gastón  
 Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de  
 lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado...”  
**(SIC).**- -----

----- **SEGUNDO.**- Notificadas las partes del fallo anterior e  
 inconformes las demandadas \*\*\*\*\*  
 ambas de apellidos \*\*\*\*\* interpusieron en su contra

recurso de apelación principal el que fue admitido en ambos efectos, asimismo la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* apelaron de manera adhesiva por lo que el Juez de Primera Instancia ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 15 quince de enero de 2019 dos mil diecinueve se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve, dictó la resolución número (150) ciento cincuenta, misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:- -----

**(SIC)** *“PRIMERO.- El agravio primero es fundado en parte e infundado en otra; el segundo fundado pero inoperante en parte e infundado en otra; el tercero fundado; y el cuarto fundado, expresados por la apelante principal \*\*\*\*\* a través de su autorizado licenciado \*\*\*\*\*; e inoperante el agravio expresado en adhesión por las promoventes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en consecuencia.-*  
**SEGUNDO.-** *Se modifican los puntos resolutivos Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto de la sentencia impugnada, para quedar en los términos siguientes:-*  
**“SEGUNDO.-** *Ha procedido y se declara fundada la acción ordinaria civil sobre rescisión de contrato promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\* \*- *TERCERO.- Se declara la rescisión del contrato de promesa de compraventa del 31 treinta y uno de enero de 2017 dos mil diecisiete, celebrado por \*\*\*\*\* (promitente vendedora) y \*\*\*\*\* (promitente compradora).- CUARTO.- Por las razones señaladas en el cuerpo del presente fallo no se ordena la restitución de las cosas, entre las contratantes referidas en el resolutivo anterior.- QUINTO.- Son improcedentes las prestaciones reclamadas a la demandada \*\*\*\*\* , marcadas con los número arábigos 1, 2 y 3.- TERCERO.- Subsisten en sus términos los resolutiveos primero y sexto de la sentencia recurrida.- CUARTO.- No se hace especial condena en costas procesales en esta segunda instancia.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE; y;...**” (SIC).- -----*

----- TERCERO.- Inconformes las quejasas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , promovieron demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, el 19 diecinueve de noviembre de 2020 dos mil veinte, resolvió el juicio de garantías de que se trata, y concedió el amparo y protección de la justicia federal a las quejasas; en que se determinó lo siguiente:- -----

**(SIC) “PRIMERO. LA JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARA Y PROTEGE A LAS QUEJOSAS**

**PRINCIPALES** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*,  
*respecto del acto reclamado y autoridad responsable y para los efectos precisados.*  
**SEGUNDO. LA JUSTICIA DE LA UNIÓN NO AMPARA NI PROTEGE A LA QUEJOSA ADHESIVA** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*,  
*respecto del acto reclamado y autoridad responsable precisados.*  
*Notifíquese;...” (SIC).- -----*

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

----- PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo 315/2019 Civil, promovido por las quejas \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.- ----

----- SEGUNDO.- El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, para resolver el presente juicio de garantías, lo hizo en los términos del Considerando Séptimo, que en lo conducente a continuación se transcribe:- -----

**(SIC) “SÉPTIMO... Conceptos de violación** *En una porción de la demanda de amparo, las quejas principales (parte actora del juicio de origen), refieren que es ilegal que la Sala responsable resolviera*

únicamente respecto de la rescisión del contrato escrito de promesa de compra venta de treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, ya que en esa forma no proveyó respecto de todas las prestaciones reclamadas. Continúan, que tal y como lo había considerado el Juez de Primer grado, si bien en la demanda inicial no se solicitó en forma expresa la rescisión del contrato verbal de treinta y uno de enero de dos mil diecisiete (sic), de los hechos narrados de la demanda sí se advierte, tan es así que al contestar la demanda la enjuiciada aceptó ese acuerdo de voluntades, así como los pagos acordados. Los anteriores conceptos de violación son **fundados**. En efecto, como se relató para resolver como lo hizo, la Sala responsable partió de la premisa de que, el contrato verbal de compraventa respecto de dos predios (solar urbano y parcela ejidal del Poblado \*\*\*\*\*del Municipio de Victoria, Tamaulipas) por la cantidad total de \$\*\*\*\*\*), celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* como compradora, contrario a lo considerado por el juez de primer grado, no formó parte de la Litis. Lo anterior, señaló la Sala, porque si bien se hizo mención de dicho contrato verbal, las actoras no solicitaron expresamente su rescisión. Por lo que la materia del juicio debía constreñirse a analizar la procedencia de la acción de rescisión del contrato escrito de promesa de compraventa relativo al solar urbano, en donde figuran como promitente vendedora \*\*\*\*\* y promitente compradora \*\*\*\*\*), cuyas firmas fueron ratificadas ante

*notario el treinta y uno de enero de dos mil diecisiete. Sin embargo, contrario a esa consideración de la autoridad responsable, este Tribunal Colegiado considera que asiste razón a las quejas cuando aducen que, si bien no se solicitó expresamente la rescisión del contrato de compraventa verbal, pero de la exposición de hechos de la demanda inicial y de la contestación a ésta, se advierte que la rescisión del contrato de compraventa verbal sí integró la Litis del juicio natural, por lo que al excluirlo no se resuelve sobre todas las pretensiones de las accionantes. En efecto de la integridad de los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda se advierte lo siguiente: (se transcribe). Al respecto, con relación a contrato verbal de compraventa respecto de los dos predios (solar urbano y parcela ejidal del Poblado \*\*\*\*\*del Municipio de Victoria, Tamaulipas) la demandada \*\*\*\*\* , en su escrito de contestación manifestó lo siguiente: (se transcribe). Visto lo anterior, respecto a lo que a la materia del concepto de violación interesa, debe decirse que del escrito inicial de demanda se obtiene que las actoras manifestaron que en el mes de enero de dos mil diecisiete, \*\*\*\*\* celebró en forma verbal con \*\*\*\*\* , la adquisición de dos predios ubicados en el Ejido \*\*\*\*\* , del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas (uno de los predios consiste en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del mencionado núcleo ejidal; mientras que el diverso terreno consiste en una porción del inmueble, identificado con el lote*

\*\*\*\*\*), ubicado en la población del mismo nombre), por un monto total de \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*, pagaderos en parcialidades, mediante la suscripción de trece (sic) pagarés. Y al contestar la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, manifestó que con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pactó verbalmente la compraventa de los dos predios por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*; pero sin individualizar el precio de cada uno de ellos, porque ambos inmuebles son colindantes y forman un solo cuerpo; y que para garantizar el pago de dicha compraventa, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* estuvo de acuerdo en firmar doce (sic) pagarés, de los cuales solamente cinco fueron pagados y los siete restantes, se encontraban vencidos. Luego, contrario a lo sostenido por la Sala responsable, es claro que el contrato de compraventa verbal celebrado en enero de dos mil diecisiete, entre \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*), sobre la adquisición de dos predios ubicados en el Ejido \*\*\*\*\*), del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas (uno urbano y otro ejidal), cuyo monto total ascendió a \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* conforme a lo manifestado por las partes, sí formó parte de la Litis planteada por las accionantes del juicio. Lo anterior es así, máxime si se toma en cuenta además, que de los pagarés que fueron suscritos como forma de garantía del pago (hecho que fue aceptado por ambas partes), **fue solicitado se dejaran sin efecto, dentro de la prestación "1" reclamada a la demandad \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*),**

**contenida en el escrito inicial de demanda.** Esto es, si dentro de un juicio sobre rescisión de contrato, se pide dejar sin efecto los pagarés que sirvieron como garantía dentro del contrato verbal de compraventa, es claro que implícitamente se pretende su rescisión. Sin que lo anterior implique una indebida suplencia de los argumentos de las accionantes plasmados en la demanda inicial. Se dice lo anterior, porque conforme al artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para la procedencia de la acción no necesariamente debe atenderse a la denominación dada por el actor, sino a la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir; y no por variarse el nombre de la acción, debe considerarse distinta su naturaleza y esencia, porque la acción se hace valer esencialmente aportando hechos y precisando la prestación que se exige del demandado. En consecuencia, si la parte actora hizo una narración de hechos que no deja lugar a duda de cual es la clase de prestación que se exige, y que aclara también cuál es la causa o título de la acción, debe considerarse que es el juzgador a quien compete aplicar el derecho. Consideraciones que encuentra sustento la jurisprudencia emitida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro: **“ACCION, PROCEDENCIA DE LA, QUE SE DESIGNA CON NOMBRE EQUIVOCADO (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).”** Ahora bien, esa interpretación integral de la demanda, atendiendo a la causa de pedir, para deducir la acción realmente planteada, es aplicable para establecer las prestaciones que el

*accionante del juicio realmente solicita, y resolver la Litis verdaderamente expuesta. En efecto, la demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada. Con lo anterior, se da cumplimiento al principio de congruencia, que estriba en que las sentencias deben estar en armonía o concordancia con la demanda y la contestación formuladas por las partes; es decir, que lo fallado debe estar de acuerdo con los hechos invocados por las partes en los escritos que fijan la litis y que el juzgador debe encuadrar en el derecho que les sea aplicable, según el resultado del examen de las pruebas rendidas para demostrarlos. Como apoyo de las anteriores consideraciones, se citan las tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, y de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos títulos respectivamente son: **“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR.”** **“SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS.”** En ese sentido, la autoridad responsable deberá dictar una nueva sentencia en la que, conforme a las consideraciones expuestas en esta ejecutoria, **declare infundado el argumento relativo***





sentencia número 150 ciento cincuenta del 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve, y ahora en su lugar dicta esta nueva en la que se declara infundado el agravio relativo a que la rescisión del contrato verbal de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* como compradora, respecto de los dos predios (solar urbano y parcela ejidal del Poblado \*\*\*\*\* de Victoria, Tamaulipas), no formó parte de la Litis; hecho lo anterior, con libertad de jurisdicción, se pronuncie como en derecho proceda sobre el resto de los agravios.-

-----  
**----- Enseguida damos cumplimiento a la concesión del amparo y posteriormente nos pronunciaremos sobre los demás agravios:-** -----

----- Haciendo una nueva consideración del **agravio primero**, en el que la recurrente \*\*\*\*\* , alegó que el juez suplió la deficiencia de la queja de la parte actora \*\*\*\*\* , porque ésta en ninguna parte del escrito de demanda solicitó la rescisión del contrato verbal de compraventa pactado entre (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*), pero que no obstante declaró rescindido dicho contrato verbal, violando los artículos 1° y 114 del Código de Procedimientos Civiles; pues el juez no debió suponer

que el clausulado de los contratos de promesa compraventa eran acordes a lo pactado verbalmente, que por tanto, el acuerdo de que la vendedora formalizaría el contrato (realizando la escritura pública) en un periodo de tres meses contados a partir del primer pago, es falso, ya que jamás fue un punto de acuerdo entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que la demandada \*\*\*\*\* no fue parte en el contrato de promesa de compraventa, de ahí que ninguna de las cláusulas de dichos contratos le puede acarrear obligación alguna. Agregó, que el contrato de promesa de compraventa fue una simulación pues no hay identidad de partes pues las que se comprometen en dichos contratos son diversas a las que pactaron verbalmente, tampoco hay identidad de precio o valor, ya que el valor pactado en los contratos de promesa de compraventa no es el precio pactado verbalmente; y que en consecuencia, al haber ausencia de voluntad de las partes y acuerdo en el precio, dicho contrato es nulo de pleno derecho por la ausencia de los elementos necesarios de validez.- -----

----- El anterior concepto de inconformidad es **infundado en parate e inoperante en otra**. Es infundado porque si bien no se solicitó expresamente la rescisión del contrato de compraventa verbal, de la exposición de hechos de la

demanda inicial y de la contestación a ésta, se advierte que la rescisión del contrato de compraventa verbal sí integró la Litis del juicio natural. En efecto, de la integridad de los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda se advierte que las actoras manifestaron que en el mes de enero de dos mil diecisiete, \*\*\*\*\* celebró en forma verbal con \*\*\*\*\* , la adquisición de dos predios ubicados en el Ejido \*\*\*\*\* , del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas (uno de los predios consiste en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del mencionado núcleo ejidal; mientras que el diverso terreno consiste en una porción del inmueble, identificado con el lote \*\*\*\*\* , ubicado en la población del mismo nombre), por un monto total de \$\*\*\*\*\* , pagaderos en parcialidades, mediante la suscripción de trece (sic) pagarés. Y al contestar la demandada \*\*\*\*\* , manifestó que con \*\*\*\*\* pactó verbalmente la compraventa de dos predios por la cantidad de \$\*\*\*\*\* ; pero sin individualizar el precio de cada uno de ellos, porque ambos inmuebles son colindantes y forman un solo cuerpo; y que para garantizar el pago de dicha

compraventa, \*\*\*\*\* estuvo de acuerdo en firmar 12 doce pagarés, de los cuales solamente 5 cinco fueron pagados y los siete restantes se encontraban vencidos. Luego, es claro que el contrato de compraventa verbal celebrado en enero de dos mil diecisiete, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sobre la adquisición de dos predios ubicados en el Ejido \*\*\*\*\* , del Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas (uno urbano y otro ejidal), cuyo monto total ascendió a \$\*\*\*\*\* formó parte de la Litis planteada por las demandantes. Lo anterior es así, máxime si se toma en cuenta que de los pagarés fueron suscritos como forma de garantía del pago -hecho que fue aceptado por ambas partes-, ahora bien, si dentro del juicio sobre rescisión de contrato las actoras, en la primer prestación reclamada a \*\*\*\*\* , se pidió dejar sin efecto los pagarés que sirvieron como garantía dentro del contrato verbal de compraventa, es claro que implícitamente se pretende su rescisión. Sin que lo anterior implique una indebida suplencia de los argumentos de las accionantes plasmados en la demanda inicial. Se dice lo anterior, porque conforme al artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para la procedencia de la acción no necesariamente debe

atenderse a la denominación dada por el actor, sino a la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir; y no por variarse el nombre de la acción, debe considerarse distinta su naturaleza y esencia, porque la acción se hace valer esencialmente aportando hechos y precisando la prestación que se exige del demandado. En consecuencia, si la parte actora hizo una narración de hechos que no deja lugar a duda de cual es la clase de prestación que se exige, y que aclara también cuál es la causa o título de la acción, debe considerarse que es el juzgador a quien compete aplicar el derecho, en efecto, se debe realizar un estudio e interpretación integral de la demanda, atendiendo a la causa de pedir, y dilucidar la acción realmente planteada. Con lo anterior, se da cumplimiento al principio de congruencia, que estriba en que las sentencias deben estar en armonía o concordancia con la demanda y la contestación formuladas por las partes; es decir, que lo fallado debe estar de acuerdo con los hechos invocados por las partes en los escritos que fijan la litis.- -----

----- El criterio se orienta en la tesis aislada de la otrora Tercera Sala, Séptima Época, Registro 241405, del Semanario Judicial de la Federación, Volumen 79, Cuarta Parte, Materia Civil, Página 13, de síntesis que dice:- -----

**“ACCION, PROCEDENCIA DE LA, QUE SE DESIGNA CON NOMBRE EQUIVOCADO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, similar al artículo 2o. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, se requiere para saber qué acción es la realmente deducida, que se atienda no a la denominación dada por el actor, sino a la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir, porque sucede con frecuencia que en la demanda se designe con un nombre equivocado a la acción que se deduce y que ese error se repita en la sentencia. Para ambas situaciones, cabe expresar que no por variarse el nombre de la acción, deba considerarse distinta su naturaleza y esencia, porque la acción se hace valer esencialmente aportando hechos y precisando la prestación que se exige del demandado. En consecuencia, si la parte actora hizo una narración de hechos que no deja lugar a duda de cual es la clase de prestación que se exige, y que aclara también cuál es la causa o título de la acción, debe considerarse que es el juzgador a quien compete aplicar el derecho.”- -----

----- Es orientador el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, de la Novena Época Registro 162385, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011,

Materias: Civil, Común, Tesis: I.3o.C.109 K, Página 1299

que enuncia:- -----

**“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR.** *La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvencción, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto.”*- -----

----- Lo **inoperante** del agravio es porque con los demás conceptos de inconformidad no combaten las consideraciones del juzgador en las cuales sustentó la procedencia de la acción rescisoria, a cuyo efecto realizamos la transcripción conducente:- -----

*“...Lo anterior tomando en consideración que las partes del presente procedimiento aceptaron haber realizado de forma verbal un contrato de compraventa respecto de dos predios ubicado en el Ejido \*\*\*\*\*del Municipio de Victoria por el pago de*

§\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\**, los cuales serían pagaderos en parcialidades, mediante la suscripción de pagarés, reconociendo el pago total de \*\*\*\*\* y que los inmuebles ala fecha se encuentran intestados por lo que no es posible escriturar a favor de la parte actora.*

*En ese tenor, atento al numeral 1259 del Código Civil de la Entidad, sí la voluntad de las partes constituye la máxima ley en los contratos, deberán estarse a sus consecuencias.*

*Por tanto al tenerse por acreditado el incumplimiento por parte de la demandada de otorgar las escrituras correspondientes, y además de haberse acreditado la condicionante pactada por las partes, es decir fueron suscritos pagarés con lo que la parte actor realizó el pago correspondiente, lo cual se considera como pago, tan fue así que se estuvieron pagando los mismos hasta que no existió el cumplimiento de la parte demandada de escriturar.*

*Precisa establecer que los acuerdos de voluntades que crean derechos, entiéndase contratos, son fuentes de obligación y que ante el incumplimiento de una obligación surge la acción para reclamar el mismo; en ese sentido, bajo el principio denominado, por su locución latina “pacta sunt servanda, misma que se entiende como “lo pactado obliga” y que alude a que toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes.*

**Octavo.** *Una vez que la parte actor probó los hechos constitutivos de su acción deberá declararse la*

*rescisión del contrato verbal celebrado en el mes de enero del año dos mil diecisiete entre \*\*\*\*\* ”*

*“...Lo anterior trae como consecuencia que se deje sin efecto en esta vía el contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ”*

----- De la transcripción anterior se desprende que el juzgador bajo los argumentos de que los inmuebles a la fecha se encuentran intestados, consideró que a la vendedora le es imposible escriturar en favor de la parte actora, y que de acuerdo a lo pactado por las partes, la compradora suscribió pagarés, pagándose los mismos hasta el incumplimiento de la demandada de escriturar; con sustento en lo anterior declaró la rescisión del contrato verbal celebrado en el mes de enero del año dos mil diecisiete entre \*\*\*\*\*; dejando sin efecto el contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

----- Se insiste, si las inconformes en contra de los argumentos señalados anteriormente, no expresaron conceptos de agravio, las consideraciones del A quo deben

seguir rigiendo el sentido del fallo recurrido, y por ello lo inoperante de este agravio.- -----

----- Es aplicable la tesis de jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con número de registro 210782 IUS 2010, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo 80, Agosto de 1994, página 86 bajo la voz de:-----

**“AGRAVIOS. NO LO SON LAS AFIRMACIONES QUE NO RAZONAN CONTRA LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO QUE ATACAN.** *No puede considerarse como agravio la simple manifestación y opinión del recurrente de inconformidad con el sentido de la sentencia recurrida por considerarla ilegal, ya que el mismo debe impugnar con razonamientos, los que la hayan fundado.”*-----

----- El criterio también se apoyó en la tesis de jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VIII, Diciembre de 1991, página 96, de rubro y texto siguiente:- -----

**“AGRAVIOS INOPERANTES.** *Si en las manifestaciones expresadas a manera de agravios no se precisa en que consistió la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se combaten los fundamentos legales y consideraciones en que se sustentó el fallo, es de concluir que tales*

*manifestaciones, no ponen de relieve la supuesta falta cometida por el Juez de Distrito.”- -----*

----- En el **segundo agravio** manifestó que el juzgador fue omiso en resolver el incidente de tachas, promovido por la parte demandada en contra de los testigos presentados por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* , de quienes dice la inconforme no son testigos idóneos, al haber mostrado parcialidad en las respuestas dadas a las preguntas de idoneidad, en las que denotaron tener conocimiento respecto de los hechos que iban a declarar, esto es, evidenciaron que fueron aleccionados previo a su declaración como testigos. Dice la recurrente \*\*\*\*\* , que el juez demeritó el valor probatorio a los testigos que ofreció bajo el argumento de que la testigo \*\*\*\*\* , fungió en determinado momento como su apoderada, pero que tal situación no es impedimento para que dicha testigo acuda a declarar, ya que a ella le fueron atribuidos hechos en el escrito de demanda de la parte actora, de tal suerte que el juzgador debió aplicar la regla general para los testigos y entrar al estudio de su declaración, como lo ordena el artículo 362 del Código de Procedimientos Civiles; aduce además que si los testigos que ofreció tenían conocimiento de los

hechos de la litis, se encontraban obligados a declarar y consecuentemente el A-quo estaba obligado a valorar como testigo idóneos las declaraciones de ambos ya que era evidente que les constaban los hechos directamente puesto que la misma actora en su escrito inicial de demanda los legitimó al imputarles hechos de la litis.-

-----

----- El agravio que antecede es **fundado pero inoperante en parte e infundado en otra**, inicialmente por asistir la razón a la apelante, al constar en autos que interpuso el incidente de tachas por escrito presentado el 11 once de mayo de 2018 dos mil dieciocho, en contra de lo declarado por los testigos \*\*\*\*\* , mismo que fue admitido por auto del 16 dieciséis del mismo mes y año en cita, no obstante lo anterior, el juzgador al dictar la sentencia definitiva omitió pronunciarse al respecto violando el artículo 372 el Código de Procedimientos Civiles, al estatuir que la resolución del incidente de tachas se reserva para la sentencia, por lo anterior esa alzada procede al estudio del incidente en comentario:- -----

----- El incidente de tachas es improcedente porque los testigos \*\*\*\*\* , no tienen completa imparcialidad puesto que la primera testigo

a las preguntas de idoneidad 8 y 9 contestó:-

-----  
 “8.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI LE GUSTARÍA QUE \*\*\*\*\* GANARA EL PRESENTE JUICIO.- R.- Si me gustaría, para que se cumpliera lo acordado ante un notario público.

13.- QUE DIGA EL TESTIGO, DE ACUERDO A SU PARECER QUIEN CONSIDERA QUE TIENE LA RAZÓN EN ESTE JUICIO. - R.- La maestra \*\*\*\*\*.”

----- En tanto que el segundo testigo dijo:- -----

“13.- QUE DIGA EL TESTIGO, DE ACUERDO A SU PARECER QUIEN CONSIDERA QUE TIENE LA RAZÓN EN ESTE JUICIO. - R.- Yo considero que, no sé si la total razón, pero gran parte de ella, la tiene la señora \*\*\*\*\*.”

----- Ambos testigos consideran que \*\*\*\*\* tiene la razón, respuestas de las cuales denotan aleccionamiento y parcialidad, es decir, es evidente que la primera se inclina en favorecer a su presentante y el segundo denota que fue aleccionado pues le da la razón a la actora antes de hacerles las preguntas, en consecuencia, no cumplen con el requisito a que se refiere



----- Es aplicable por analogía la tesis sobresaliente del de la Cuata Sala, Registro 375589, del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXV, Materia Laboral, Página 1605, que enuncia:- -----

**“JUNTAS, TESTIGOS ANTE LAS, QUE HAN SIDO APODERADOS DE LA PARTE QUE LOS PRESENTA.** *No es jurídicamente válida la argumentación de la Junta de Conciliación y Arbitraje respectiva, para negarle valor probatorio al dicho de uno de los testigos, aduciendo que éste ha sido apoderado o ha representado en determinados casos, a la parte que lo presentó; pues el Código Federal de Procedimientos Civiles, en la fracción XI de su artículo 302, sólo establece tal prohibición, para el testimonio que se rinda en el negocio en que el testigo sea abogado o procurador, o lo haya sido, pero no la extiende a todos los casos que pudiera tener el poderdante.*”- -----

----- **En el tercer agravio** el apelante manifestó que el juez se declaró incompetente para conocer la litis respecto del terreno parcelario identificado como parcela ejidal número

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ,

Municipio de Victoria, pero que en la sentencia ordenó a la demandada devolver a la actora la cantidad que le entregó por concepto de enganche y abonos de los inmuebles; lo que conlleva a juzgar respecto del inmueble del cual el A-quo se declaró incompetente, pues el monto entregado era

para la compra de ambos inmuebles, sin distinguir uno de otro. Que si el juez debió fallar en el sentido de que la vendedora solo debía restituir a la compradora determinada cantidad pero no la totalidad ya que lo concerniente al predio sujeto a la materia agraria debió quedar subjudice. Que al ordenar la reintegración de la totalidad del enganche y abonos que le entregó la compradora, está juzgando y resolviendo respecto de la litis del predio del cual carece de competencia para resolver.- Conforme a lo anterior, si el A-quo pretendió impartir justicia, entonces debió ceñirse a la litis y resolver respecto del pacto verbal del predio sujeto al régimen civil y como consecuencia en forma equitativa pronunciarse en cuanto al monto que en todo caso debía devolver la demandada vendedora a la actora compradora, ya que ordenar la restitución del 100% del monto implica fallar respecto de aquel predio no sujeto a su jurisdicción y competencia.- -----

----- El agravio anterior es **fundado** porque el juzgador de manera imprecisa declaró la rescisión de dos predios, de los cuales si bien las actoras demandaron de ambos la rescisión, no era procedente atender esa petición en los términos solicitados, debido a que en el auto de radicación de demanda del 21 veintiuno de septiembre de 2017 dos



- 6.- Pagaré

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- 7.-

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

- 8.- Pagaré

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

- 9.- Pagaré

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

- 10.- Pagaré

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

- 11.-

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

- 12.-

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

- 13.-

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

----- Una vez que cause firmeza la presente sentencia, con fundamento en el artículo 658 del Código de Procedimientos Civiles, deberá el juzgador convocar a las partes contendientes a una junta, para que ante la presencia judicial determinen las bases para saber la cantidad y que pagares corresponden a cada uno de los referidos bienes inmuebles, de no ser así, deberá continuarse con los demás supuestos previstos por el mencionado precepto legal, pues solo así se estaría en la posibilidad de restituir a la compradora el numerario y devolución de los pagares correspondientes al bien inmueble cuya venta se rescinde.- -----

----- En el **cuarto agravio** la apelante alegó que el juez la condenó a la devolución de los títulos de crédito que la actora firmó a su favor, siendo que dichos títulos son autónomos. Que además la condenó a la devolución de pagarés que son inexistentes lo que la imposibilita materialmente para dar cumplimiento al fallo, porque los primeros cinco pagarés **se encuentran liquidados y en poder de la actora**, mismos que describe en los términos siguientes:- -----

- 1.-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- 2.-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

- 3.-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

- 4.-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

- 5.-

*Pagaré*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

----- Respecto de los pagarés que a continuación se detallan:- -----

- 6.-

*Pagaré*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- 7.-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

• 8.- Pagaré

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

• 9.- Pagaré

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

• 10.- Pagaré

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

• 11.-

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

• 12.-

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

• 13.-

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

----- Refiere que los marcados con los números 7 y 8 no existen por lo que la sentencia recurrida es excesiva e imposible de darle cumplimiento, insiste en que al obligarla a devolver los títulos de crédito esto es un atentado contra el principio de autonomía de dichos documentos al tratarse de materia mercantil.- -----

----- La inconformidad que antecede es **infundada** debido a que los pagarés fueron expedidos para garantizar el pago de la compraventa verbal, lo cual así se desprende del escrito de demanda, hecho 3 párrafo segundo en en que consta lo siguiente “ 3...*los pagos de la operación se haría de forma parcial, ya que la señora \*\*\*\*\**, nos otorgó facilidades de pago, firmando mi Señora Madre \*\*\*\*\* , diversos pagarés; hecho al cual la demandada \*\*\*\*\* al dar contestación a la demanda y en especial al hecho tres en párrafo tercero expreso: -

-----

*“Pactamos verbalmente la compraventa de dos predios por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, sin individualizar el precio por cada uno de ellos, es decir. Ambos inmuebles son colindantes de tal manera que forman un solo cuerpo, razón por la que no se pactó precio para cada uno de ellos sin que se consideró a los dos inmuebles como un todo y se pactó un solo precio o cantidad de dinero por la transacción de ambos; para llevar a cabo dicha compraventa, como se dijo, pactamos el precio y acordamos que la suscrita entregaría la posesión de los inmuebles y para garantizar el pago de dichos inmuebles, la actor del presente juicio estuvo de acuerdo en firmar 12 (doce) títulos de crédito de los denominados pagarés, para el caso de que se*

*presentara incumplimiento a lo pactado de parte de ella, tal y como está aconteciendo, de tal manera que la penalización para la actor por incumplimiento lo fue precisamente los intereses moratorios derivados de los pagarés; debe destacarse que del total de los títulos de crédito, 5 (cinco) fueron pagados en tiempo y forma por la actora y los 7 (siete) restantes al día de hoy se encuentran vencidos...”- -----*

----- Consecuentemente, contrario a lo que dice la inconforme los pagares fueron suscritos para garantizar una relación contractual. Por otra parte, se debe decir que ante el reconocimiento de la existencia de los doce pagarés por ambas partes, resulta infundada su manifestación relativa a que los pagares 7 y 8 no existen, respecto de la autonomía que menciona de lo pagarés, es infundada su manifestación porque como ya se dijo los referidos títulos de crédito se encuentran vinculados a una relación causal (contrato verbal de compraventa).- -----

### **APELACIÓN ADHESIVA**

----- **La parte actora** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de manera adhesiva alegaron que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* se allanó a las prestaciones reclamadas y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contestó argumentando una serie de excusas y ofreció pruebas, e interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia, buscando que no proceda la acción intentada, con lo cual

dice se justificó su mala fe, y que en consecuencia, se le debió haber condenado al pago de las costas judiciales, en la sentencia que se recurre.- -----

----- Lo anterior es **inoperante** toda vez que la apelación adhesiva, busca la confirmación de la sentencia recurrida mediante la expresión de argumentos que le den mayor solidez a los razonamientos del juzgador expresados en la parte considerativa de la misma, bien sea porque la resolución apelada se apoye en razonamientos débiles o poco convincentes, y mediante la apelación adhesiva al recurso se pretenda mejorar los argumentos, porque los expresados por el juez se califiquen de erróneos, y los precisos y correctos los que se aducen en adhesión; esto es que, con dicho recurso se busca evitar el riesgo de que la sentencia se revoque por el tribunal de alzada, no porque al que obtuvo no le asista la razón, sino que ante la defectuosa fundamentación y motivación; también se puede pretender, mediante la adhesión al recurso, que se modifiquen o revoquen algunas consideraciones del A-quo, siempre y cuando con ello no se afecte la parte resolutive de la sentencia, en los términos establecidos por el artículo 935 del Código de Procedimientos Civiles. Hipótesis legal de la cual se apartan las actoras al expresar el agravio en adhesión, pues las apelantes pretenden la modificación de

la sentencia recurrida al establecer que se justificó la mala fe de las demandas y que en consecuencia, se le debió haber condenado al pago de las costas judiciales, en la sentencia que se recurre, quedando así de manifiesto, se reitera, que se busca la modificación de los puntos resolutivos del fallo, lo cual no es propio de la apelación adhesiva, sino materia de una apelación principal; de donde se sigue lo inatendible de su concepto de agravio.- -

----- Cobra aplicación la tesis de jurisprudencia por contradicción de tesis ventilada por la Tercera Sala, Registro 206563, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 83, Noviembre de 1994, Materia Civil, Tesis: 3a./J. 26/94, Página 17 cuya síntesis dice:- -----

***“APELACIÓN ADHESIVA EN MATERIA CIVIL. DEBE INTERPONERSE POR QUIEN OBTUVO TODO LO QUE PIDIO CUANDO LA SENTENCIA APELADA SE ESTIMA INCORRECTA O DEFICIENTE EN SUS CONSIDERACIONES, SIN SER APLICABLE LA TESIS QUE EXONERA DE TAL OBLIGACIÓN A LAS PARTES EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- Si bien es cierto que los artículos 428 y 430, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, respectivamente establecen que no podrá apelar el que obtuvo todo lo que pidió y en lo relativo a interposición de la***

*apelación adhesiva emplea el vocablo "puede" dirigido a la parte que venció, tales disposiciones no deben entenderse en el sentido de que el vencedor está impedido para hacer valer ese medio de impugnación accesorio o que su ejercicio es potestativo, toda vez que atenta la finalidad de ese medio de defensa, el ganador debe agotarlo cuando, a pesar de que la parte resolutive de la sentencia apelada le favorezca, la considerativa se estima incorrecta o deficiente, y que por lo mismo pueda ser considerada infundada por el tribunal de apelación con base en los agravios que exprese el vencido, sin que sea aplicable en el caso la sexta tesis relacionada con la jurisprudencia número 189, que aparece publicada en el último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Segunda Parte, páginas 337 y 338, del rubro: "APELACION, CUESTIONES QUE DEBEN ESTUDIARSE OFICIOSAMENTE EN LA, A PESAR DE NO HABER SIDO MATERIA DE LOS AGRAVIOS", toda vez que el criterio a que ahí se alude tuvo su precedente en un asunto de naturaleza mercantil, materia donde el examen oficioso que se impone al tribunal de segunda instancia sobre todos aquellos aspectos que formaron parte del debate, tiene su justificación en virtud de que en el sistema de recursos que establece el Código de Comercio no se prevé el de la apelación adhesiva, en tanto que la legislación procesal civil sí la establece, de tal forma que no pueden aplicarse a esta última, reglas procesales ajenas a su materia y regulación."- -----*

----- Con apoyo en las consideraciones anteriores y con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo procedente es modificar los puntos resolutiveos tercero y cuarto de la sentencia impugnada del 26 veintiséis de junio de 2018 dos mil dieciocho dictada por el juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial del Estado con residencia en esta ciudad, para los efectos que serán precisados en los resolutiveos.- -----

----- Atendiendo el resultado del fallo, se estima para la condena en costas en apelación, deberá aplicarse el segundo supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, el que nos obliga atender la naturaleza de la acción ejercida, misma que, en la especie, se trata de una acción declarativa; a lo que debe agregarse que los conceptos de inconformidad resultaron fundados en parte, y si bien los aducidos en adhesión fueron inoperantes de ambos procederes de la partes no hay evidencia que hayan actuado con temeridad o mala fe, lo que actualiza la fracción I, del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles, y por lo tanto, no se deberá hacer especial condena en pago de costas procesales de esta segunda instancia.- -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 932, 946, 947, fracción VII y 949 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se: - -

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

----- PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria del 19 diecinueve de noviembre de 2020 dos mil veinte, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, en la que se concedió el amparo y protección de la justicia federal a las quejas principales \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 150 ciento cincuenta del 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve; en consecuencia:-

----- SEGUNDO.- Es infundado en parte e inopernate en otra el agravio primero; fundado pero inopernate en parte e infundado en otra el segundo; fundado el tercero e infundado el cuarto; expresados por las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia del 26 veintiséis de junio de 2018 dos mil dieciocho dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer

Distrito Judicial del Estado con residencia en esta ciudad,  
en \_\_\_\_\_ consecuencia.-

-----  
----- TERCERO.- Se modifican los resolutivos TERCERO,  
CUARTO y QUINTO mismos que quedan como sigue:- ---

*“**TERCERO.-** Se declara la rescisión del contrato verbal de compraventa celebrado en el mes de enero de dos mil diecisiete, por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , respecto a un predio ubicados en el Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Victoria, en cual se pactó para dicho inmueble y otro de regimen ejidal el pago total de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.-*

***CUARTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a restituir a \*\*\*\*\* la cantidad en pesos que corresponda al bien inmueble identificado como Lote \*\*\*\*\* ubicado en el Poblado \*\*\*\*\* , amparado con el título de propiedad número \*\*\*\*\* , pero como dicho inmueble se compro unido a otro inmueble perteneciente al regimen ejidal por el pago total de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de los cuales se entregó en efectivo la suma*

de \$\*\*\*\*\* y  
\$\*\*\*\*\*

fueron garantizados con pagrés. es decir, no se distinguió en la cantidad entregada lo que correspondía a cada uno de ellos. Ante dicha situación esta Sala a fin de sentar la base para saber que cantidad en pesos le corresponde al primero de los inmuebles en comento, de la suma entregada de \$\*\*\*\*\*, y cuantos pagares se deben devolver de los siguientes:-

-----

• 6.- Pagaré

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

• 7.- Pagaré

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

• 8.- Pagaré

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

• 9.- Pagaré

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

- 10.- *Pagaré*

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

- 11.-

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

- 12.- *Pagaré*

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*; y,

- 13.- *Pagaré*

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*).

*Una vez que cause firmeza la presente sentencia, con fundamento en el artículo 658 del Código de Procedimientos Civiles, el juez deberá convocar a las partes contendientes a una junta, para que ante la presencia judicial determinen las bases para saber la cantidad en pesos y cuantos y cuales pagarés se deben devolver a la compradora, de no ser así, deberá continuarse con los demás supuestos previstos por el mencionado precepto legal, pues solo así se estaría en la posibilidad de restituir a la actora el numerario y devolución de los pagares correspondientes al bien inmueble cuya venta se*

*rescinde, bien inmueble identificado como Lote\*\*\*\*\* ubicado en el Poblado \*\*\*\*\* , amparado con el título de propiedad número \*\*\*\*\*,-*

-----

**QUINTO.-** *Se dejan nulos los derechos que tenía \*\*\*\*\* , sobre el bien inmueble que fue motivo del contrato verbal de compraventa, identificado como Lote\*\*\*\*\* ubicado en el Poblado \*\*\*\*\* , amparado con el título de propiedad número \*\*\*\*\*.-*

-----

---- CUARTO.- Subsisten en sus términos los resolutivos PRIMERO, SEGUNDO, SEXTO y SÉPTIMO de la sentencia apelada.- -----

---- QUINTO.- No se hace especial condena en costas procesales en esta segunda instancia.- -----

---- Comuníquese el presente fallo al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.- -----

---- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y con testimonio de la resolución, devuélvanse los autos al juez de primer

grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- ----

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos Magistrados, ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE y HERNANDE LA GARZA TAMEZ, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman hoy 7 siete de diciembre de 2020 dos mil veinte, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- -----

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Magistrado

Lic. José Luis Gutiérrez Aguirre  
Magistrado

Lic. Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado

Lic. Lilitana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en lista del día.----- Conste -----  
L'JLGA'L'MVH'acp

--- Licenciado(a) MANUEL VAZQUEZ HERNANDEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 150 ciento

*cincuenta dictada el (LUNES, 7 DE DICIEMBRE DE 2020) por el MAGISTRADO JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE, constante de 25 veinticinco fojas útiles por ambos lados. 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, datos de una parcela ejidal y de otro que ya salió de ese régimen, nombre de Notario, datos de diversos pagarés y cantidades, de testigos, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.- -----*

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

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.