

----- **NÚMERO.- 312 (TRESCIENTOS DOCE).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, siete de septiembre
dos mil veintidós.**-----

----- **V I S T O** para resolver el toca número 285/2022,
relativo al recurso de apelación interpuesto por el
demandado, contra la sentencia de fecha veinte de abril de
dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número
*****, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre
elevación de convenio a instrumento público, promovido
ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil
del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira,
Tamaulipas, por *****, en contra de
*****, y.-----

----- **RESULTANDO** -----

----- **PRIMERO.-** Por escrito recepcionado en Oficialía
de Partes del Distrito de origen, el cuatro de septiembre de
dos mil veinte, *****,
A quo a demandar, en la vía ordinario civil, a *****,
***** lo siguiente:-----

*a).- El cumplimiento del CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA, que celebre de
manera privada con el C.
*****, de fecha 8 de
noviembre del 2019, respecto del bien inmueble
que se ubica en calle

***** en Altamira Tamaulipas.*

b).- Como consecuencia del punto anterior se ordene la elevación del CONVENIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA A ESCRITURA PÚBLICA, el bien mencionado con anterioridad a favor de la suscrita

c) El pago de daños y perjuicios con motivo del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa mencionado en el inciso a).

d). El pago de intereses ordinarios generados por las cantidades que resulten de la condena.

e).- El pago de gastos y costas que se generen durante la tramitación del presente juicio; Fundando su demanda en los hechos y preceptos legales aplicables al caso, acompañando a la demanda los documentos fundatorios de la acción.

----- El Juez de Primera Instancia por auto de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, dio entrada a la demanda, en la vía y forma propuesta, y ordenó correr traslado al demandado, con copias de la misma, para que contestara dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, el seis de octubre de dos mil veintiuno, en el que opuso sus defensas y excepciones como la de falta de acción y de derecho. Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, en fecha veinte de abril de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia, la que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

----- **PRIMERO.** La parte actora demostró convenientemente los hechos constitutivos de su acción, y la parte demandada no acreditó sus excepciones.-----

----- **SEGUNDO.** HA PROCEDIDO el Juicio Sumario Civil sobre SOBRE ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO promovido por el C. *****; en contra del C. *****.-----

----- **TERCERO.** Se decreta a favor del actor las siguientes prestaciones: a).- El cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, que celebrado por el hoy actor de manera privada con el C. *****; de fecha 8 de noviembre del 2019, respecto del bien inmueble que se ubica en *****.

b).- Como consecuencia del punto anterior se ordene la elevación del CONVENIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA A ESCRITURA PÚBLICA, el bien mencionado con anterioridad a favor de *****.-----

----- **CUARTO.** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones señaladas con los incisos c) y d) al no haberse acreditado en el proceso.-----

----- **QUINTO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 131 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se CONDENA a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio.-----

----- **SEXTO.** Hágase 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.-----

----- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...

----- Inconforme con la sentencia anterior, el demandado interpuso recurso de apelación mismo que fue admitido en

“*ambos efectos*” por auto de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintidós, del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, por conducto de su Presidencia, radicó el presente Toca con fecha dos de agosto de dos mil veintidós, y ordenó dictar la resolución y turnó al Magistrado correspondiente para la elaboración del proyecto de resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** El demandado expresó como concepto de agravios lo contenido en su memorial de 7 (siete) hojas, mediante escrito recepcionado en Oficialía de partes del Distrito de origen, el doce de mayo de dos mil veintidós, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 4 (cuatro) a la 10 (diez) agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo. El actor por escrito electrónico de fecha dos de junio de dos mil veintidós, contestó los concepto de agravios dentro del término que se le concedió para tal efecto.-----

----- **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 artículo 104, fracción II y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y punto Cuatro del Acuerdo emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado el 31 de marzo de 2009 y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

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

AGRAVIOS:

1.- La Sentencia que se recurre irroga Agravios al suscrito

Demandado recurrente en

Apelación, ello en todo su cuerpo y especialmente en sus considerandos Tercero, Cuarto, Quinto en relación en sus puntos resolutivos, atento a las siguientes consideraciones de que me duelo:

1.- En primero lugar, estimo que tal Sentencia que se combate vulnera en mi perjuicio los extremos de los artículos 112 fracción IV y 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, dado que evidentemente resulta carente de un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista a las pruebas aportadas.

*De autos consta la promoción inicial del Actor ***** ***** ***** , en el que ejercita acción civil*

*de elevación de convenio a instrumento público en
contra del suscrito apelante y demandado

*En la Promoción inicial de merito el actor reclama
en concepto de prestaciones "el cumplimiento del
contrato de promesa de compra venta, que celebre
de manera privada con el C.
***** con fecha 8 de
noviembre3 de 2019, respecto de un bien inmueble
que se ubica en calle

*****", en Altamira, Tamaulipas.*

*Entre otras prestaciones reclama también, que
como consecuencia de lo anterior se ordene la
elevación del convenio de promesa de compraventa
a escritura pública, respecto del bien mencionado
con anterioridad".*

*En la Promoción inicial del actor *****
*****, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo
247 del Código de procedimientos civiles vigente en
el Estado, se dirige ante el Tribunal ante quien
ejercito su acción ósea el Juzgado Tercero de
Primera Instancia de lo Civil con residencia en
Altamira, Tamaulipas; dio el nombre y apellidos y
domicilio tanto del propio actor como del
Demandado; expuso los hechos en que fundo su
petición; expreso lo que pidió vía de prestaciones
reclamadas, así como a su juicio los fundamentos
de Derecho.*

*El actor a su promoción inicial de Demanda
acompañó como fundamento de su Derecho en
términos del artículo 248 fracción II del Código de
Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado un
documento privado, supuestamente firmado ante
dos testigos (en una foja útil, frente y vuelta),
consistente en una promesa de contrato de compra
venta, así denominado entre las partes *****
***** ***** y ***** ***** *****", pero sin que
se hubiere signado la fecha de dicho contrato.*

*Expresamente las partes supuestamente contratantes
del documento al que denominaron "PROMESA DE*

*CONTRATO DE COMPRA VENTA", en su cláusula primera se pacto que el C. ***** ***** ***** se obliga a vender al C. ***** ***** ***** la propiedad ubicada en calle *****

***** en Altamira, Tamaulipas, incluyendo incluso la casa habitación dentro del terreno; en su cláusula segunda aparece que las partes fijaron el precio del contrato de compra venta prometido en la cantidad de \$*****
***** y en la misma cláusula aparece que el Señor ***** ***** ***** ahora actor, hace entrega a ***** ***** de la cantidad acordada por concepto de dicha compraventa y que en el propio acto el promitente recibe a su entera satisfacción ta cantidad antes mencionada otorgando el recibo mas amplio que en Derecho corresponda.*

*En el considerando Cuarto de la Sentencia que se combate, en relación con sus puntos resolutivos, el Juez Natural nos dice que el actor para demostrar los hechos de su acción, allego al Juicio como medios de convicción la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato Privado de Promesa de Compra Venta de fecha 8 de noviembre de 2019, celebrado entre ***** ***** ***** y ***** ***** ***** mediante el cual pactaron los tramites de la compraventa relativo al bien inmueble materia del Juicio, así como UNA DOCUMENTAL cansistente en la escritura pública número *****

***** otorgada ante el Notario Público número *****con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene el contrato de compraventa y contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores; Recibo de pago de fecha 8 de noviembre de 2019 por la cantidad de \$*****
***** a favor de ***** ***** *****.*

A las Probanzas anteriores el Juez natural declaro que le merecen eficacia probatoria los anteriores documentos, respecto de los hechos que contienen,

conforme a los artículos 324, 325,330, 397 de la Ley adjetiva Civil.

*Como es de constatarse, hasta lo aquí expuesto, resulta que el Juez Natural se aparto de hacer un análisis jurídico integral de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista en las pruebas aportadas, dado que, de una manera o forma dogmática nos dice que las pruebas documentales anteriores le merecen eficacia probatoria respecto de los hechos que contienen, afirmación que no es posible jurídicamente otorgarle eficacia probatoria para acreditar; como fue toda la intención del Juez Natural, la existencia de un supuesto contrato de promesa de venta, dado que, como es de constatarse y así lo exijo al Tribunal Ad-Quem, el supuesto contrato de compraventa de que habla el rector del procedimiento, no es tal, puesto que conforme al artículo 1578 del Código Civil en vigor en el Estado de Tamaulipas, ***** y ***** y ***** ***** *****; no asumieron contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro sino que su convención se enfilo a celebrar un contrato de compraventa definitivo, pero informal puesto que no se celebros ante Notario Público, y tan es así, que en el propio contrato que el actor ***** ***** *****; califica como promesa de venta, aparece que entrego al vendedor ***** ***** *****; la cantidad de §*****; como precio de la operación de compra venta, y si esto es así, como lo es, insisto que el Juez Natural incurre en el error jurídico de calificar también como contrato de promesa de venta el celebrado entre los ahora actor y demandado, pues insisto no se celebros un contrato futuro, sino un contrato de compra venta sin la forma adecuada ósea ante Notario Público, de lo que deviene indubitadamente la carencia de un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción intentada por la parte actora.*

11.-La Sentencia que se recurre de la misma manera irroga agravio al Demandado hoy recurrente, dado que también carece de un análisis jurídico de la procedencia e improcedencia de la acción intentada

por la parte actora ello en termino de la fracción IV del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, pues de una manera extraña el Juez Natural el considerando cuarto de la resolución allego entre otros medios de convicción el actor un recibo de pago de fecha 8 de noviembre de 2019, por la cantidad de

*§******

, a favor de *** ***, afirmando que le merece eficacia probatoria respecto de los hechos que contiene, sin embargo deja de darle un análisis jurídico en todos sus alcances a dicho recibo de pago, puesto que, el Juez Natural para nada se refiere a que el recurso o dinero se recibieron por parte del vendedor como anticipo de la compra venta del bien inmueble ubicado en calle*

*******, luego entonces, si fue sólo un anticipo menos se puede declarar procedente la acción intentada por el actor.

III.-El Juez Natural conculca en mi perjuicio los extremos de los artículo 112 fracción IV y V Y 113 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, dado que, es de advertirse que en el considerando cuarto de la sentencia en relación con los puntos resolutiveos, puesto que al valorar la prueba testimonial ofrecida por el suscrito a cargo de

*******, les niegue valor probatorio pleno a favor del oferente y según su dicho a no beneficiar a sus intereses conforme a los artículos 332, 333, 334, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, pero al hacerlo así de esta manera, es decir de forma dogmática, es lo que me irroga agravio, pues no basta que solo se me diga que tal prueba Testimonial no beneficia a mis intereses, sino que era necesario hacer un análisis y valorización de las mismas de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia y además a observar las reglas especiales de la prueba Testimonial y al no haberlo hecho insisto es lo que irroga agravio al suscrito recurrente.

IV.- Se conculca en mi perjuicio con la sentencia que se recurre, los artículos 112 fracción IV y 113 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el

Estado, ello en relación con los artículos 1578, 1579, 1580 y 1581 del Código Civil Vigente en el Estado; lo anterior en razón conforme al considerando quinto, con relación a los puntos resolutive de la sentencia que se combate, la promesa de contratar para que sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo, y con base en dichas reglas el Juez Natural afirma que, por que la acción señalada únicamente se refiere a que el contrato se eleve a la categoría de instrumento público, entonces al actor solo le corresponde acreditar la existencia del contrato que celebros con la parte demandada y que esta se reusa a darle la forma requerida por la ley y por tanto acreditada la acción ejercitada, sin embargo al dar contestación a la demanda el suscrito alego como medio de defensa el hecho de que el suscrito justifique plenamente que el actor se comprometió a quitar la deuda que el suscrito tengo con el INFONAVIT, adjuntando para el efecto los recibos de pago de nomina donde aparecen los descuentos que se ,me siguen haciendo por dicho concepto, recibos que no fueron objetados por la contaría y el fallo resulta incongruente con la contestación y pretensiones deducidas oportunamente.

*En esta tesitura es obvio que si el contrato de compra venta celebrado entre ***** y ***** y ***** de ninguna manera se refirió ni se refiere "a celebrar un contrato futuro" entonces no estamos ante la presencia del acto jurídico consistente en un contrato de promesa de venta y al haberlo calificado así el Juez Natural incurre en falta de análisis jurídico e incongruencia entre lo solicitado por el actor y lo que resuelve el Juez Natural en su Sentencia por ende se me debe conceder la Revocación de la Sentencia que se combate y dictar una nueva apegada a Derecho.*

----- **TERCERO.-** Los motivos de disensos esgrimidos por el apelante resultan el primero, tercero y cuarto

fundados pero inoperantes y el segundo infundado, por lo siguiente: -----

----- Por razones de método y para una mejor comprensión del presente controvertido, los argumentos aducidos por el recurrente e identificados con los número uno y cuatro, serán estudiados en primer término, atendiendo a que tienen una estrecha relación. Lo anterior se fundamenta en la última parte del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que faculta al Tribunal para fijar el razonamiento o proceso lógico que será la base de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculados a las manifestaciones de las partes.-----

----- 1. De que el juzgador no realizó un análisis jurídico de la acción y excepciones con las pruebas aportadas a juicio, ya que él no acordó con ***** ***** ***** , celebrar un contrato futuro, sino un contrato de compraventa informal, esto, por no celebrarse ante un Notario Público, y porque el actor le entregó la suma de \$*****

como precio de la compraventa del bien en litigio, por tanto el juzgador no realizó correctamente la procedencia

de la acción, pues, es equívoco en estimar que es un contrato de promesa de compraventa.-----

----- 4. De que se violentó lo contenido en los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles, y 1578, 1579, 1580 y 1581 del Código Civil, ya que la promesa de compraventa es válida cuando se hace por escrito y contiene los elementos característicos del contrato definitivo, así como limitarse a cierto tiempo, y el juzgador en la sentencia apelada sólo estimó que al actor tenía que acreditar la existencia del contrato y que el demandado se rehusara a darle forma, como lo establece la ley. A pesar, de que justificó que el actor se comprometió a liquidar la deuda de INFONAVIT, pues adjuntó los recibos de pago de nómina donde aparecen los descuentos que se le siguen haciendo por tal concepto, y los cuales no fueron objetados. Por tanto, si el contrato no hace referencia a una promesa de compraventa, al haberlo estimado así el juzgador, es que incurre en una falta de análisis, siendo incongruente lo solicitado, con el fallo impugnado, por lo que debe revocarse la sentencia.-----

----- Los anteriores agravios identificados con el número uno y cuatro resultan fundados pero inoperantes, por lo siguiente.-----

----- Previamente, en lo que interesa, se hará referencia sobre lo acontecido en juicio.-----

----- Así tenemos, que el ocho de noviembre de dos mil diecinueve, ***** ***** ***** , como prominente vendedor y ***** ***** ***** , como prominente comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la calle *****

***** , en el que pactaron el primero, vender la aludida propiedad y el segundo, se obligó a comprarla, conviniendo ambas partes que el valor fijado del multicitado inmueble prometido, sería de \$***** lo cual ***** ***** ***** , pagó en tal acto, a ***** ***** ***** , por concepto de la compraventa aludida, asentándose que el promitente recibía tal cantidad, y le otorgaba recibo de pago por la referida suma de dinero. Asimismo, que desde el momento de la firma de tal promesa, el promisorio tendría la posesión física y material del inmueble prometido. Y que el día que se formalizara la compraventa, se comprometían a comparecer ante la Notaria.-----

----- Así, es que debe estimarse que se está en presencia de una contrato de compraventa y no de una promesa de compraventa, ya que tal acuerdo de voluntades contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, pues, hubo convenio respecto de la cosa que fue entregada al comprador, se fijó un precio, se determinó la forma de pago, por lo tanto, deben aplicarse los elementos del contrato definitivo, es decir, de la compraventa.-----

----- Tiene aplicación a lo anterior la siguiente tesis:-----

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA, CONTRATO DE. Las expresiones "prometo vender" y "prometo comprar" son sinónimos de vendo y compro, por lo que habiendo conformidad en objeto y precio se está en presencia de un contrato de compraventa, no de promesa de venta, porque cuando concurren las dos promesas de comprar y vender, determinándose el objeto y el precio, existe una concordancia de voluntades que lleva a la formación de una compraventa, por reunirse los citados elementos.¹

----- Ello así, toda vez que de acuerdo con lo previsto en los artículos 1582, 1587, 1624, 1627, 1632, 1642 y 1643 del Código Civil, 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 ende, son obligaciones del vendedor entregar al comprador el bien vendido y del comprador a pagar el

¹Registro digital: 240341, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 175-180, Cuarta Parte, página 58, Tipo: Aislada.

precio en los términos y plazos convenidos, por lo que aún y cuando en el contrato se le dio el nombre de promesa de venta, no puede considerarse como tal, si se han satisfecho los elementos necesarios para la compraventa.-----

----- Sin embargo, a pesar de ello, el agravio resulta ineficaz para revocar el fallo recurrido, ya que del estudio que se realizó, ningún efecto favorable le produjo a sus intereses, quien obviamente persigue que se cambie el sentido de la sentencia de primer grado, adversa a sus pretensiones, por lo que, merece el atributo de inoperante, pues el fondo del asunto seguirá siendo el mismo, según se expondrá a continuación.-----

----- Tiene aplicación a lo anterior la siguiente jurisprudencia:-----

AGRAVIOS EN LA REVISIÓN, FUNDADOS PERO INOPERANTES.- Si del estudio que en el recurso de revisión se hace de un agravio se llega a la conclusión de que es fundado, pero de su análisis se advierte claramente que por diversas razones que ven al fondo de la cuestión omitida, es insuficiente en sí mismo para resolver el asunto favorablemente a los intereses del recurrente, dicho agravio, aunque fundado, debe declararse inoperante.²

----- Lo anterior es así, toda vez que el hecho de que el juzgador haya estimado en la sentencia impugnada que el

²Octava Época, Registro: 222357, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/132, Página: 139.

contrato base de la acción se trata de un promesa de compraventa, ello sea suficiente para revocar el fallo apelado, ya que la naturaleza jurídica de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que pudiera ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, en relación con las disposiciones legales vigentes y en especial en lo dispuesto por el numeral 1322 del Código Civil, que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Entonces, como se ha venido aduciendo, si de la lectura del contrato base de la acción se advierte que las partes estuvieron de acuerdo en el objeto y el precio del inmueble, como lo requiere el artículo 1582 del referido código, para la existencia de la compraventa, ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes, conforme al numeral 1583 del multicitado código, por lo que el comprador tiene derecho mediante el pago de la cantidad pactada, a exigir del vendedor el otorgamiento de la escritura, pues, se reitera, existe una concordancia de voluntades que lleva a concluir que se trata de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma, la

acción de exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma. Por ello, es que a pesar de lo fundado, el mismo resulta inoperante para revocar el fallo impugnado.-----

----- Y en cuanto a que con la documental privada consistente en el estado de cuenta histórico del crédito hipotecario línea 2, crédito de INFONAVIT, otorgado a ***** ***** ***** , justificó que el actor se había comprometido a liquidar tal crédito hipotecario, no le asiste razón, ya que con tal prueba únicamente se acreditó la existencia de tal crédito a nombre de ***** pero no que el actor lo cubriría. Y si bien, el actor no objetó tal documento, no puede decirse que la misma tenga la eficacia, de la que carece, aunque no haya sido objetada por la contraria. Ya que la falta de objeción sólo puede producirle a un documento valor probatorio en relación con su contenido, más 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, más no la admisión de datos que no se encuentran plasmados o no se infieran de él. Así lo infundado del agravio.-----

----- Tiene aplicación en lo conducente la siguiente

jurisprudencia: -----

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 la correspondencia procedente 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, más 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, más no la admisión de datos que no encuentran plasmados o no se infieran de él.*³

----- 2. De que el juzgador otorgó valor probatorio pleno al recibo de pago fechado el ocho de noviembre de dos mil diecinueve, por la cantidad de \$***** sin realizar un análisis jurídico, ya que no refirió que tal suma se recibió por parte del vendedor como un anticipo de la compraventa del bien en litigio; por ello, es que no debe proceder la acción.-----

----- Tal agravio resulta infundado. Ello es así, en virtud de que dentro del procedimiento no quedó justificado que el recibo de pago fechado el ocho de noviembre de dos

³Registro digital: 189722, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.Io.C. J/25 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Mayo de 2001, página 951, Tipo: Jurisprudencia.

mil diecinueve, por la suma de
\$***** por
concepto de la compraventa del bien inmueble en litigio,
haya sido sólo un anticipo, pues si bien, en el mismo se
hace referencia de lo siguiente: “... *POR CONCEPTO DE
ANTICIPO DE COMPRAVENTA DE LA CASA
UBICADA EN CALLE
N******

*QUEDANDO TOTALMENTE SALDADO EL MONTO DE
LA TRANSACCIÓN*”. Ciertamente también es que, al final de
tal documento se asentó: “*QUEDANDO TOTALMENTE
SALDADO EL MONTO DE LA TRANSACCIÓN*”,
además, de que en el contrato base de la acción a foja de
la 6 (seis) a la 7 (siete) del principal, las partes asentaron
en la cláusula SEGUNDA, lo siguiente: “...*SEGUNDA. Es
valor fijado de común acuerdo por las partes al inmueble
de mérito y que servirá de precio en el contrato de
compraventa prometido, será la suma de
\$***** En este
acto, el Sr. ******, ha entregado de la
*cantidad acordada al C.
****** por concepto de dicha

compraventa, en ste acto la parte promitente recibe a su entera satisfacción la cantidad antes mencionada, otorgando recibo más amplio que en derecho corresponda”. Entonces, si el demandado no justificó que la suma que otorgó al actor fue sólo un anticipo de la compraventa, es que el juzgador no tenía porque estimarlo de tal manera en la sentencia apelada. Así, lo infundado del agravio en trato.-----

----- 3. De que el juzgador infringió lo establecido en los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles, ya que le negó valor probatorio a la prueba testimonial que ofertó, pues sólo estimó que no le beneficiaba, sin hacer un análisis y valoración, de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, así como tampoco, observó las reglas de tal medio probatorio, por lo que tal omisión le causó perjuicio.-----

----- Agravio que resulta fundado pero inoperante. Lo anterior es así, toda vez que como puede observarse en la sentencia apelada el juzgador se limitó a referir de la prueba testimonial ofrecida por el demandado lo siguiente: “... *TESTIMONIAL a cargo de*

******, prueba que no se le otorga valor probatorio*

a favor de la parte oferente al no beneficiar a sus intereses conforme a los artículos 362, 363, 364, 392 y 409 del código de procedimientos civiles vigente ...”. Sin embargo, a pesar de ello, el agravio resulta ineficaz para revocar el fallo recurrido, ya que del estudio que se realizó, ningún efecto favorable le produjo a sus intereses, quien obviamente persigue que se cambie el sentido de la sentencia de primer grado, adversa a sus pretensiones, por lo que, merece el atributo de inoperante, pues el fondo del asunto seguirá siendo el mismo, según se expondrá a continuación.-----

----- Tiene aplicación a lo anterior la siguiente jurisprudencia:-----

AGRAVIOS EN LA REVISIÓN, FUNDADOS PERO INOPERANTES.- Si del estudio que en el recurso de revisión se hace de un agravio se llega a la conclusión de que es fundado, pero de su análisis se advierte claramente que por diversas razones que ven al fondo de la cuestión omitida, es insuficiente en sí mismo para resolver el asunto favorablemente a los intereses del recurrente, dicho agravio, aunque fundado, debe declararse inoperante.

----- Ello es así, toda vez que contrario a lo estimado por el juzgador, esta Primera Sala Colegiada estima que la prueba testimonial ofrecida por el demandado merece valor probatorio, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles, ya

que los testigos coincidieron en lo esencial de lo declarado, sin dudas ni reticencias, el primer testigo, particularmente en cuanto a que: conoce a su presentante y a *****; que sí, ***** y ***** , realizaron una promesa de venta sobre un inmueble ubicado en calle *****; que la forma en que se realizó la promesa de venta fue que firmaron un papel en una oficina y su compañero le entregó las llaves; que sí sabe y le consta que su presentante le otorgó posesión del inmueble a *****; que sabe y le consta que ***** tiene actualmente la posesión del inmueble; y en la razón de su dicho: “ Yo estaba, he pasado por ahí; yo me di cuenta cuando el señor ***** le dio las llaves en posesión, y de ahí supe que tenía el inmueble”.

----- La segundo testigo, declaró que: sí conoce a su presentante y a *****; que sí sabe que por escrito ***** y ***** realizaron una promesa de venta sobre un inmueble ubicado en calle

*****; que la forma en que se realizó la promesa de venta fue por escrito entre ellos; que en el momento en que se firmó el escrito, le entregó las llaves; que la posesión del inmueble la tiene *****
*****; y en la razón de su dicho: “ Le entregó las llaves al momento en que firmó, y la casa esta ocupada, no por él, por otra persona, pero la persona comentó que está rentando. -----

----- Sin embargo, a pesar, de que la prueba testimonial tiene valor probatorio conforme al numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles, en nada le beneficia, ya que el alcance que pretende darle el apelante no quedó acreditado, es decir, que el actor se comprometió a pagar la totalidad del adeudo que tiene con INFONAVIT, y el adeudo del servicio público de agua potable. Y si bien, esta Primera Sala Colegiada estimó que el acuerdo de voluntades que celebraron el actor y el demandado no es una promesa de compraventa, sino una compraventa, al haber una concordancia de voluntades que lleva a la realización de compraventa por reunir los elementos constitutivos de la misma, es que surge exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el

contrato sea perfecto en su forma. Por todo ello, a pesar de lo fundado del agravio, el mismo resulta inoperante.----

----- **CUARTO.-** Como en el presente caso se confirma la sentencia recurrida, para determinar el pago de costas de la segunda instancia, se debe acudir a lo dispuesto en el segundo supuesto del numeral 139 del Código Adjetivo Civil, en relación con el diverso 131, fracción I, del mismo ordenamiento, y atendiendo a que la acción ejercida en juicio es de carácter declarativa, en virtud de que ninguno de los contendientes actuó con temeridad o mala fe, pues se limitaron, en la Alzada, a esgrimir lo que consideraron su derecho y defensa, no se hace especial condena al pago de costas por la tramitación de esta segunda instancia.-----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado el primero, tercero y cuarto fundados pero inoperantes, y el segundo infundado, los conceptos de agravio expresados por el demandado y, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 926, 932, 936,

941, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente, se resuelve:-----

----- **R E S U E L V E** -----

----- **PRIMERO.-** Han resultado el primero, tercero y cuarto fundados pero inoperantes y el segundo infundado, los conceptos de agravio expuestos por el demandado, contra la sentencia de fecha veinte de abril de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre elevación de convenio a instrumento público, promovido ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas, por *****, en contra de *****; cuya parte conducente se transcribe en el resultando primero de la presente resolución.-----

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

----- **TERCERO.-** No se hace especial condena del pago de costas erogadas en la tramitación de la segunda instancia.-----

----- **CUARTO.-** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de su

origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el toca con asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, DAVID CERDA ZÚÑIGA y NOÉ SÁENZ SOLIS, 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 segundo de los nombrados, quienes firmaron hoy siete de septiembre de dos mil veintidós, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la licenciada Liliana Raquel Peña Cárdenas, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

L'DCZ /l'banr

Mag. Hernán de la Garza Tamez
Presidente

Mag. David Cerda Zúñiga

Mag. Noé Sáenz Solis

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----

----- *La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 312 (trescientos doce) dictada el siete de septiembre de dos mil veintidós, por los Magistrados que anteceden, constante de 13 (trece) 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.