



Sentencia número: 297/2023

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (13) trece de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **169/2020**, relativo al juicio ordinario civil de rescisión de contrato de promesa de compraventa por incumplimiento, promovido por *********, en contra de *********, así como la reconvenición sobre la rescisión de contrato de compra- venta promovida por el segundo en cita, en contra del actor principal.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el seis (06) de febrero de dos mil veinte (2020), por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles de este distrito judicial, compareció el C. *********, a efecto de promover el presente juicio ordinario, reclamando del demandado las siguientes prestaciones:

*A).- Que mediante sentencia se decrete la Rescisión de Contrato de Promesa de Compraventa por incumplimiento, de un bien inmueble, identificado en calle Niño Artillero, número 1020, manzana B, Lote 14, de la Colonia San Marcos, de esta ciudad, con una superficie de 127.72, y 57.00 M2 de construcción, que celebramos el suscrito y el ahora demandado, ante la fe del C. Licenciado *********, Notario Público adscrito a la Notaría número 258, (doscientos cincuenta y ocho), con ejercicio en este Primer Distrito Judicial en el Estado, como se estableció en la cláusula segunda de dicho contrato por incumplimiento.*

*B).- La devolución de la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 m.n.), que como anticipo se le entregó a la parte demandada el día doce la firma del contrato ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 258 (Doscientos Cincuenta y*

Ocho), con Ejercicio en este Primer Distrito Judicial en el Estado, como se estableció en la cláusula SEGUNDA de dicho contrato por incumplimiento.

C).- El pago de la cantidad de \$115,130.00 (ciento quince mil ciento treinta pesos 00/100 m.n.) por concepto de remodelación que se le hizo al bien inmueble, que mas adelante señalará.

D).- El pago de la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.) que le entregué al ahora demandado *********, por préstamos personales.

E).- El pago de la cantidad de \$42,000.00 (cuarenta y dos mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de gastos notariales \$2,800.00, Apertura de cuenta bancaria \$1,000.00, Pago de Manifiesto e Impuesto predial \$511.00; Avalúo para la venta de la casa \$4,155.00, Aplanado Exterior (Entortado) en techo, enjarres interiores del techo, arreglo de pared en el área de escalera \$18,000.00

F).- El pago de la cantidad de \$5,557.00 (por concepto de pago de recibos de agua potable desde el mes de agosto del 2018, hasta la actualidad, así como los pagos de los recibos de agua y luz desde el mes de octubre de 2018, hasta la actualidad.

G).- El pago del 20% de la cantidad pactado en la cláusula QUINTA que fijamos en caso incumplimiento de Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

H).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano de la jurisdicción, misma que se admitió a tramite mediante proveído de (10) diez de febrero de dos mil veinte (2020), en el que se radicó con número de expediente **169/2020**, ordenándose emplazar a juicio a la parte demandada para que dentro del término de diez días compareciera ante este juzgado a oponer las excepciones que tuviere.



Tercero. En fecha veinte de febrero de dos mil veinte, el demandado *********, fue emplazado personalmente, como se desprende del acta Secretarial, de misma fecha.

Posteriormente, el cuatro (04) de marzo de dos mil veinte (2020), compareció el demandado *********, a oponer las excepciones y defensas que estimó conducentes, a lo cual la contraria no ocurrió a desahogar la vista respectiva.

Además de las excepciones que opuso la demandada, demandó en vía de reconvención la acción de rescisión de contrato de compra venta, reclamando las siguientes prestaciones:

A.- La rescisión del contrato de promesa de compra venta que celebramos en fecha nueve (09) de junio del dos mil dieciocho (2018).

B.- El pago de la cantidad de 20% sobre la cantidad pactada por indemnización conforme a la clausula QUINTA del presente contrato de promesa de compraventa que celebramos en fecha (09) de junio del dos mil dieciocho (2018), como se precisara en el capítulo de hechos

*C.- La declaración en sentencia ejecutoriada de la pérdida de la cantidad integrada por el prominente comprador ********* por incumplimiento del mismo, conforme a la clausula QUINTA del referido contrato.*

D.- EL pago de interés mas alto anual que establezca el Banco de México, calculado con el monto que se dejó de liquidar, a partir del día en el que el prominente comprador debió dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que celebramos.

E.- EL pago de daños y perjuicios ocasionados al suscrito al incumplir el pago pactado en el contrato de promesa de compraventa que celebramos.

F.- EL pago de gastos y costas judiciales que se originen por motivo del presente juicio.

Cuarto. Notificado que fue el demandado reconvenido, el (02) de febrero de dos mil veintiuno (2021), compareció a producir la contestación correspondiente, a la cual desahogó vista su contra parte.

Destacando la admisión del incidente innominado sobre levantamiento de anotación a sujeción a litigio, incoado por *****, demandado principal y actor en reconvención, el cual resultando fundado, se ordenó al Director del Instituto Registral y Catastral en el Estado, la cancelación de la medida de conservación de la finca 107350.

Quinto. Por proveído de once de junio de dos mil veintiuno, ante el fallecimiento del C. *****, fue suspendido el procedimiento, hasta en tanto se apersonaren los herederos o representantes de la sucesión a bienes del extinto en cita.

En fecha tres de agosto de dos mil veintidós, fue reconocida la personalidad del C. *****, como albacea de la sucesión a bienes del extinto *****.

Por proveído de tres de marzo de dos mil veintitrés, fue levantada la suspensión del procedimiento.

Sexto. Mediante proveído de nueve de mayo del dos mil veintitrés, se abrió el juicio a la etapa de desahogo de pruebas por el término de cuarenta días comunes, divididos



en dos periodos, el primero para ofrecer las pruebas y el segundo para su desahogo.

Fenecido que fue el periodo probatorio, y sin mediar alegatos de las partes, se cito a oír sentencia, la que previo a su dictado, ante la necesidad de procesal de tomar en cuenta las probanzas de la actora para su desahogo, se dejó sin efecto.

Posteriormente, por proveído de diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, ante la omisión de la actora de la carga procesal impuesta, se procedió a citar a las partes a oír sentencia, a cuyo dictado se procede bajo el tenor siguiente.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 172, 173, 182, 184 fracción I, 185, 192 fracción II y 195 fracción III del código de procedimientos civiles; 1, 2, 3 fracción II, inciso b), 4 fracción II, 38 fracción II y 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por la actora es la correcta, según lo previsto en el artículo 462, fracción I, del

Código de Procedimientos Civiles del Estado, tanto la demanda principal como la reconvenzional, según se pone de manifiesto en auto de fecha nueve de marzo de dos mil veinte.

Tercero. Legitimación. Al ser la legitimación del promovente una condición necesaria para la procedencia de la acción, debe analizarse este aspecto de manera preferente, toda vez que constituye un requisito cuya falta impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción y que se pronuncie una sentencia válida.

Sustenta la anterior consideración, la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo texto refiere:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 189294 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000 Tipo: Jurisprudencia
LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.



Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos directos 494/2011, 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandonó el criterio sostenido en esta tesis, según se desprende de la que con el número de identificación VI.2o.C. J/206, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2308, de título y subtítulo: "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

La legitimación es una institución que se divide en legitimación en el proceso (ad processum) y legitimación en la causa (ad causam); la primera, es un presupuesto procesal que se refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales, y por tanto, es condición para la validez formal del juicio, también se le identifica como la aptitud o idoneidad para actuar en juicio en ejercicio de un derecho propio o en representación de un tercero. En cambio, la legitimación en la causa es la condición jurídica en que se halla una persona con relación al derecho que invoca en

juicio, ya sea en razón de su titularidad o de otras circunstancias que justifican su pretensión, es decir, es la identidad de la persona del actor con aquella a cuyo favor está la ley -legitimación activa- y la identidad de la persona del demandado con aquella contra quien se dirige la voluntad de la ley -legitimación pasiva-, de lo que se deduce que está legitimado en la causa, quien ejerce un derecho que realmente es suyo o, en su caso, a quien se le exige el cumplimiento de una obligación.

Entonces, la calidad de las partes en el juicio (legitimación en la causa), se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor y que hace valer mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales cuando ese derecho es violado o desconocido, es decir, la legitimación en la causa es la afirmación que hace el actor, el demandado o el tercerista de la existencia de un derecho sustantivo cuya aplicación y respeto pide al órgano jurisdiccional por encontrarse frente a un estado lesivo a ese derecho, acreditando su interés actual y serio.

Precisado lo anterior, se tiene que la legitimación en la causa del autor original del juicio, no se encuentra acreditada, al no ser *********, el titular del derecho reclamado, en virtud de que debe entenderse que dejó de tener legitimación al



momento de que fue realizada la anotación en el certificado con reserva de prioridad, de fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, en virtud de que sobre la finca 107350, del Municipio de Victoria, celebrarían: contrato de compra venta y contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, como partes: el C. ***** (vendedor); ***** (comprador y acreditada) e *****(acreditante), lo cual se desprende de la narrativa del propio actor principal en su escrito inicial de demanda, en el hecho número (04) cuatro, donde sostiene: *“pues ya teníamos a la persona que compraría el bien inmueble antes mencionado, como lo demuestro con el el certificado informativo libre de gravamen expedido por el Instituto Registral y Catastral, de fecha veinte de agosto de dos mil dos mil diecinueve..”*; a lo anterior debe añadirse lo vertido por el mencionado ***** , al tiempo de dar contestación a la demanda reconvencional, concretamente al hecho número tres del escrito de demanda de que se trata, en el sentido siguiente: *“...lo cierto es que en el mes de julio del año pasado, el ahora demandado ***** y el suscrito, nos pusimos de acuerdo para vender dicho bien inmueble en la notaria 281, a cargo de su titular el C. Licenciado ***** y dar cumplimiento a la clausula TERCERA que dice “ambas partes convienen en no fijar un término para la firma definitiva del contrato de compraventa,*

hasta que el promitente vendedor C. *****, tenga la escritura y firme la compraventa al C. ***** o a la persona que le indique el promitente comprador”, pues ya teníamos a la persona que compraría el bien inmueble antes mencionado, como lo demuestro con el certificado informativo de LIBRE DE GRVAMEN, agregado al expediente principal ...de fecha 20 de agosto del 2019, donde aparece la anotación del Certificado con Reserva Prioridad solicitado por el titular de la Notaría Numero 281, donde acudió para firmar la venta...”; lo cual figura corroborado con lo manifestado por el C. *****, en su contestación a la demanda, refiriéndose al hecho número cuatro, en el que dice “...sin embargo no se firmó la escritura por causas imputables al actor *****, ya que la señora que compraría el inmueble no quiso comprarle ...”; aunado a lo expuesto, se desprende del elemento fáctico número tres expuesto por el C. *****, en su demanda reconvencional, que en lo que aquí interesa indica lo siguiente: “...una vez que se cumplieron dichas formalidades acudimos a dicha notaria al acto protocolario de las firmas del suscrito y el comprador, sin que se llevara a cabo en virtud de que la parte compradora...***** y que además era a través de un crédito hipotecario *****...”



Por lo que, de las notas destacadas y tal como ya se había adelantado, se colige con diáfana claridad que, quien real y jurídicamente está legitimada en la causa para demandar, sea la rescisión del contrato o bien su cumplimiento forzoso de conformidad a lo previsto por el artículo 1030, del código civil vigente en la entidad, lo es la C. ***** , por ser quien finalmente quedó erigida como futura compradora del bien, tal y como resulta de obvia y objetiva constatación tanto en el certificado de fecha 20 de Agosto de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto Registral y Catastral, cuanto en las intervenciones procesales de las partes, detalladas con antelación, las cuales merecen la ponderación de una auténtica confesión en consonancia al artículo 393, del código adjetivo civil en vigor; de ahí la ausencia de legitimación activa en la causa y de interés jurídico del C. ***** , en términos de como la requieren los dispositivos legales 5 y 50, de la ley del proceder civil local.

Por lo que en el orden eidético expresado, es también de calificarse de improcedente la acción reconvencional ejercida a título de contraderecho por el C. ***** en contra del C. *****; ello es así, en la medida que sí conforme a las razones obsequiadas ut supra, la futura compradora, pasó a ser la C. ***** , es claro en igualdad de condiciones, que

es a ésta última a quien válidamente debe demandarse y, no al referido C. *****, quien así las cosas carece de legitimación pasiva ad causam, como de igual manera lo exige el enunciado artículo 50, del invocado cuerpo de leyes que guía nuestra consulta.

Séptimo. Determinación. Atento al argumento fundacional y razones particulares esgrimidas en el apartado propositivo que antecede (motivación); se declara improcedente tanto la acción principal ejercida por el C. ***** en contra del C. *****, cuanto la reconvencional de este último en contra del primero en mención, por carecer de legitimación activa y pasiva en la causa uno y otro, respectivamente; absolviéndose a ambos de las prestaciones que recíprocamente se reclamaron, y debiendo cada uno reportar los gastos y costas que hubieren erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105 fracción III, 108, 109, 112 fracción IV y 113, del código de procedimientos civiles vigente en el Estado, se resuelve:

Primero. Por las razones y motivos vertidos en el considerando último de este fallo decisorio, se concluye sobre la improcedencia tanto de la acción principal ejercida por el C. *****, en contra del C. *****, cuanto la



reconvencional deducida por éste último a cargo del primero; a quienes se absuelve recíprocamente de las prestaciones que se reclamaron a su cargo, y que deberán reportar los gastos y costas que cada uno de ellos hubiere erogado.

Segundo.- Se deja a salvo el derecho de las partes, para que lo hagan valer contra quien se encuentre legitimado frente a ellos, según las reflexiones esgrimidas en el considerando último de esta sentencia.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el **Licenciado Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el **Licenciado Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste

Notifíquese 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.

La Licenciada MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (297/2023) dictada el (MIÉRCOLES, 13 DE DICIEMBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (14) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.