

----- NUMERO: 066 (SESENTA Y SEIS).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 13 (trece) de Marzo del
año 2024 (dos mil veinticuatro).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil
número 17/2024, concerniente a los recursos de
apelación interpuestos tanto por la parte demandada y
reconviniente, como por adhesión por la parte actora y
reconvenida, en contra de la sentencia dictada por la
Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo
Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad
Altamira, con fecha 19 (diecinueve) de octubre del año
2023 (dos mil veintitrés), dentro del expediente 649/2022
relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de
Contrato de Promesa de Compraventa promovido por el
Licenciado *****
pleitos y cobranzas de *****
de *****
contra de aquélla por el otorgamiento y firma de
escritura; y, -----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 21 (veintiuno) de
octubre de 2022 (dos mil veintidós), compareció ante el
Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del

Segundo Distrito Judicial del Estado, el Licenciado *****
***** *****, apoderado general para pleitos y cobranzas
de *****, a promover Juicio Ordinario
Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de
Compraventa en contra de *****, de
quien reclama las siguientes prestaciones: “a).- Que por
sentencia se declare la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado con fecha 27
de marzo del año 2021, entre ***** como
promitente VENDEDORA y ***** como
promitente COMPRADORA, en relación con el siguiente
bien inmueble: LOTE No. 1, Manzana "IX" ubicado en la
calle Cerro Azul No. 54, del Fraccionamiento "ROGER
GOMEZ" del Municipio de Altamira, Tam., con una
superficie de 252.00 M2, con las siguientes medidas y
colindancias: AL NORTE en 18.00 mts., con calle Madero,
AL SUR en 18.00 mts., con lote 2, AL ESTE en 14.00 mts.,
con calle Cerro Azul y AL OESTE en 14.00 mts., con lote
catorce. b).- La entrega física y material inmueble, con
todos sus frutos y acciones. c).- El pago de una renta,
que se fijara por peritos, que deberá de pagar la parte
demandada, por estar ocupando el bien inmueble desde
el día 27 de Marzo del 2021, hasta la fecha de la

2.

desocupación. d).- En los términos de la CLAUSULA TERCERA del contrato celebrado, se le condene al pago de la pena pactada por incumplimiento al CONTRATO, es decir, al pago de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.). e).- El pago de los gastos y costas del juicio en caso de oposición a la presente demanda.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo. -----

---- Por su parte, la demandada ***** en términos de su escrito presentado el 11 (once) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós), dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- La cual se hace valer con fundamento en lo dispuesto par el articulo 227 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, el cual es claro en establecer que para el ejercicio de las acciones civiles se requiere la existencia de un derecho, y en el caso concreto que nos ocupa, la actora carece de tal derecho por virtud de fundar su acción EN UN CONTRATO BILATERAL, y ante ello resulta ser de explorado Derecho que solo la parte que

cumple lo que se comprometió puede legalmente exigir de la otra que satisfaga lo que le incumbe, ya que por principio de cuentas tenemos que la actora no ha cumplido con su obligación de firmar y expedir a favor de la suscrita la escritura definitiva de compraventa, tal y como se desprende de las obligaciones que contrajo en atención a la CLAUSULA SEGUNDA contenida dentro del contrato base de su acción, por lo que en consecuencia al no cumplir la actora lo que se comprometió carece de acción y de Derecho para reclamarme las prestaciones que señala en el cuerpo de su escrito de demanda, al respecto me permito invocar y transcribir los siguientes criterios jurisprudenciales. No es obstáculo a lo anterior el hecho de que su Señoría se encuentra legalmente facultada para estudiar aun de manera oficiosa si la parte actora cumplió de manera cabal con las obligaciones que contrajo en el contrato cuyo cumplimiento es solicitado.- 2.- PAGO. En el sentido que la suscrita realicé diversos pagos de manera puntual y con la anuencia de la actora y a diferencia de lo que ahora plantea en su demanda, dichos pagos fueron realizados de la manera siguiente:

FECHA	TRANSFERENCIA/DEPOSITO	CANTIDAD
-------	------------------------	----------

3.

23 DE MARZO DEL 2022	TRANFERENCIA	\$7,000.00
23 DE MARZO DEL 2022	TRANFERENCIA	\$8,000.00
01 DE ABRIL DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$16,000.00
2 DE JUNIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$500.00
15 DE JUNIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$2,000.00
12 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$50.00
12 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$450.00
14 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$2, 500.00
15 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$30,000.00
18 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$10,000.00
23 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$4,738.00
26 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$11,195.00
27 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$2,820.00
27 DE JULIO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$2,820.00
22 DE ABRIL DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$3,000.00
12 DE MAYO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$1, 500.00
16 DE MAYO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$1,600.00
20 DE MAYO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$1,000.00
22 DE MAYO DEL 2022	TRANSFERENCIA	\$1,500.00
CLAVE DE RASTREO CUENCA 971476172724 INSTITUCION EMISORA STPCLAVE DE RASTREO CUENCA 971476172724 INSTITUCION EMISORA STP	TANSFERENCIA	\$7,000.00
CLAVE DE RASTREO CUENCA 971476172724 INSTITUCION EMISORA STP	TRANSFERENCIA	\$1,500.00
TOTAL DE PAGOS PARCIALES	\$118,673.00 (CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)	
PRIMER PAGO CONFORME A CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO	\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)	
SEGUNDO PAGO CONFORME A CLÁUSULA	\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)	

SEGUNDA DEL CONTRATO	
GRAN TOTAL	\$218,673.00 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)

Por lo tanto, es de entenderse que al haber realizado un nuevo pacto en el sentido de que la actora me permitió realizar los pagos a como mis posibilidades me lo permitieran en consideración a los estragos que la pandemia por el virus SARS-Cov2 causa en mi economía, en modo alguno debe entenderse que ha existido un incumplimiento de mi parte, máxime que dado el principio general del derecho de que la voluntad de las partes es ley en materia de contratos, es dable que existan modificaciones en el plazo, monto y forma de realizar los pagos correspondientes. 3.- La que se desprenda del hecho que la parte actora NO otorgó el contrato de promesa de compraventa a favor de la suscrita en escritura pública, tal y como lo establece el artículo 1653 del Código Civil vigente en nuestro Estado, en relación con el diverso 1580 toda vez que el contrato definitivo debe contener la formalidad indicada por tratarse de un bien inmueble, el que es materia del presente juicio debe seguir la misma suerte. Por lo tanto

4.

existe inseguridad jurídica para con la suscrita puesto que no hay ninguna garantía que la actora haya dispuesto el bien inmueble indicado a favor de una tercera persona toda vez que no existe el requisito de publicidad que debe ir aparejado a todo acto jurídico.- 4.- La que se desprenda del hecho que la actora no tiene derecho a reclamarme el pago de una renta, en primer termino porque no existe razón alguna que justifique jurídicamente la existencia de esta prestación ya que no existe en el contrato y menos incluye algún fundamento legal de la misma, y en segundo por que del escrito de la demanda inicial se advierte que la actora es totalmente omisa en señalar con la claridad y precisión el derecho que le asiste con el supuesto incumplimiento que imputa a la suscrita, por lo que me deja en un obvio estado de indefensión y de esa manera estoy imposibilitado para controvertir debidamente dicha prestación, por lo que en consecuencia resulta ser de explorado derecho que la procedencia esta prestación sea accesorio, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, y además atendiendo al hecho que la actora es totalmente omisa en señalar con la claridad y precisión debidas en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y además

no justifica la relación causal entre dichas rentas y la obligación que dice se dejó de cumplir, a lo cual se suma el hecho de que la actora evidentemente incumple con los requisitos que en ese sentido le impone y son exigidos por el artículo 247 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y en esa virtud es que de ninguna manera resulta procedente se me pueda condenar a pagar esas supuestas rentas. 5.- La excepción legal que se derive del hecho que deviene improcedente la reclamación que hace la actora respecto de la prestación consistente en el pago de la pena convencional establecida en la CLAUSULA SEGUNDA del contrato base de su acción, ello por virtud de que la ley es clara al establecer cuales son las prestaciones a que tendrán derecho las partes en tratándose de dejar sin efecto contratos como el que aquí nos ocupa, que indudablemente lo es en el sentido de que las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones que se hubieren hecho, y se declararán nulas las convenciones y estipulaciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las señaladas por la propia ley, por lo que en ese orden de ideas es que dicha prestación resulta ser a todas luces

5.

nula e improcedente. 6.- PLUS PETITIO. En virtud de que la actora pide el pago de rentas, una pena convencional, la devolución del inmueble que habito y la devolución de la cantidad que he pagado a su favor. Todo ella resulta por demás excesivo y contrario al principio de buena fe de los contratos además de contravenir el artículo 21 párrafo 3 del pacto de San José ya citado en virtud de la explotación del hombre por el hombre que se da en el caso concreto, al intentar la actora sorprender la buena voluntad de la suscrita, quien con la misma anuencia de la C. ***** , realicé diversos pagos conforme mis posibilidades lo permitían en virtud de la afectación a mi economía que causó la pandemia mundial causada por el virus SARS-CoV2 ya que teniendo diversos deudores, a ellos les fue difícil asumir las obligaciones que tenían para con la de la voz. Considero aplicables al caso concreto que nos ocupa los siguientes criterios jurisprudenciales: “COMPRAVENTA, ESTUDIO OFICIOSO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DEDUCIDA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA) ... PAGO. SU AFIRMACIÓN CONSTITUYE UNA DEFENSA, QUE LOS TRIBUNALES DEBEN TOMAR EN

CUENTA DE OFICIO. ... NOVACION. NO EXISTE CUANDO SOLO SE MODIFICAN PLAZOS, GARANTÍAS O INTERESES CONTENIDOS EL CONVENIO. ... CONTRATOS NEGOCIACIONES O TRATOS PRELIMINARES EN ESTOS. ... INTERÉS JURÍDICO CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. ... PROMESA DE VENTA DE UN BIEN. EL PRECIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA. ... COMPRAVENTA EN ABONOS. RESCISIÓN. NULIDAD DE LA PENA CONVENCIONAL. ... COMPRAVENTA, ESTUDIO OFICIOSO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DEDUCIDA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).”;

así mismo, en la propia promoción reclamó en reconvención a ***** , las siguientes prestaciones: “A).- El otorgamiento y firma de Escritura Pública del contrato privado de promesa de compraventa ante Notario Público que se designe en el presente juicio y en su defecto este juzgado lo realice en su rebeldía, contrato celebrado el 27 de marzo de 2021 respecto del inmueble identificado como: LOTE 1, MANZANA "IX" UBICADO EN CALLE CERRO AZUL NÚMERO 54 DEL

6.

FRACCIONAMIENTO "ROGER GÓMEZ", DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE DE 252.00 M2 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: EN 18.00 METROS CON CALLE CIUDAD MADERO. AL SUR: EN 18.00 METROS CON LOTE 2. AL ESTE: EN 14.00 METROS CON CALLE CERRO AZUL. AL OESTE: EN 14.00 METROS CON LOTE CATORCE. B).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente controvertido y hasta la total solución y terminación del mismo.”; excepciones y prestaciones que fundó en los hechos y consideraciones contenidos en la propia promoción de contestación y reconvención, y que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- Consta en autos que la reconvenida ***** no dió contestación a la reconvención, por lo que por acuerdo firme del 13 (trece) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós), se declaró su rebeldía y se tuvieron por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar. -----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 19 (diecinueve) de octubre del año 2023 (dos mil veintitrés) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos: “PRIMERO.- La parte actora principal justificó convenientemente los elementos de su acción, siendo improcedentes las excepciones opuestas por la demandada. SEGUNDO.- HA PROCEDIDO, el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL, promovido por el C. LIC. ***** en su carácter de apoderado de la C. *****, en contra de la C. *****. TERCERO.- En consecuencia, SE DECLARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado con fecha 27 de Marzo del año 2021, entre ***** como promitente vendedora y ***** como promitente compradora, en relación con el siguiente bien inmueble: Lote No.1, Manzana "IX" ubicado en la calle Cerro Azul No. 54, del Fraccionamiento "ROGER GOMEZ" del Municipio de Altamira, Tam., con una superficie de 252.00 M2, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 18.00 mts con calle Madero. AL SUR en 18.00 mts con lote 2. AL ESTE en 14.00 mts con calle Cerro Azul y AL OESTE en 14.00 mts con lote

7.

catorce. En términos de lo establecido por el artículo 1642 del Código Civil vigente en el Estado, al rescindirse la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, la actora la devolución de la cantidad recibida y el reo la desocupación y entrega del inmueble con sus frutos y acciones, condenándole a la demandada al pago de la pena convencional establecida en la Cláusula Tercera del contrato base de la acción, consistente en el pago de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N) a favor de la actora. Se absuelve a la demandada del pago de las rentas por estar ocupando el inmueble, al no haberse pactado en el contrato y no haberse acreditado pericialmente. CUARTO.- La actora reconvencional no acreditó los elementos de la acción reconvencional que interpone, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede, siendo por ello innecesario el estudio de excepciones opuestas por la demandada reconvencional. QUINTO.- NO HA PROCEDIDO, la acción reconvencional de otorgamiento y firma de escritura, promovida por la C. *****, en contra de la C. *****, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede,

correspondientes a la reconvención. SEXTO.- En consecuencia, se absuelve en esta instancia a la reconvénida de todas de todas y cada de las prestaciones reclamadas por la reconviniente. SÉPTIMO.- Ante las resultas de ambas acciones, se condena a la parte demandada y actora reconvencional al pago de gastos y costas del juicio en términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-”.....

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconformes tanto ***** , como por adhesión el Licenciado ***** , apoderado general para pleitos y cobranzas de ***** , parte actora, interpusieron en su contra recursos de apelación, mismos que se admitieron en ambos efectos por autos del 6 (seis) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés) y 24 (veinticuatro) de enero de 2024 (dos mil veinticuatro), respectivamente, teniéndoseles por presentados expresando los agravios que en su concepto les causa la sentencia impugnada, con los cuales se les dió vista entre sí por el término de ley, disponiéndose además la

8.

remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 9 (nueve) de enero del año en curso (2024) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 28 (veintiocho) de febrero del mismo año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que la Juez de Primera Instancia admitió los recursos y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que los inconformes expresaron en tiempo los agravios relativos, y únicamente el Licenciado *****
apoderado general para pleitos y cobranzas de parte actora, desahogó la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- La apelante ***** expresó como agravios, substancialmente: "PRIMERO.- En el considerando tercero de la resolución que en esta vía se combate, se le da pleno valor probatorio a la CONFESIONAL a mi cargo, dentro de la cual, la suscrita manifesté que se realizaron diversos acuerdos verbales entre la de la voz y la parte actora, en los cuales ambas aceptamos que se modificarían las condiciones originales en el contrato de promesa de compraventa,

situación que no fue considerada en la sentencia mencionada puesto que esas afirmaciones hechas de mi cuenta, coinciden con las capturas de pantalla de transferencias en las cuales se desprende que se realizaron diversos pagos de mi parte. ... Asimismo con esas manifestaciones se perfeccionan las mencionadas capturas de pantalla de conversaciones en whatsapp ya que coinciden con lo mencionado en las mismas. Lo anterior contraviene lo dispuesto por el artículo 112 fracción IV del código de procedimientos civiles vigente, ya que las excepciones de la suscrita no fueron analizadas bajo la información que arrojaron las pruebas aportadas, por lo que tampoco dicha sentencia fue congruente con lo establecido en mi contestación en términos de lo que dispone el artículo 113 del Código Procesal Civil ... en relación a la presuncional humana que se genera al coincidir lo manifestado por las partes, ... De haber dado ese valor probatorio a lo aportado por la suscrita, el resultado del fallo sería distinto ya que con ello queda acreditado que la de la voz no incurrió en incumplimiento ya que existieron modificaciones al contrato de promesa, pactadas entre ambas partes y la voluntad en los contrato es ley, ... en

9.

este agravio que resulta contrario a Derecho que en la sentencia impugnada en esta vía, el C. Juez haya determinado que "la confesional a cargo de la actora ningún beneficio le aportó en cuanto al pago total del precio pactado" si como lo he mencionado, las modificaciones al contrato que ambas pactamos establecieron que la cantidad podía pagarla a como me fuera posible toda vez que la propia actora también pasaba por una situación difícil económicamente y requería de solvencia. Por lo tanto, no solo de forma indiciaria, sino de forma plena se acreditó que no incurrí en mora y eso fue por decisión de ambas partes.

SEGUNDO.- Decretar la rescisión del contrato de promesa no es procedente toda vez que el artículo 1331 fracción I del Código Civil vigente establece ... la sentencia que se combate, se incumple también con lo dispuesto en el artículo 1029 del ordenamiento sustantivo en cita, ya que la suscrita cumplí con la obligación que me corresponde, tal como quedó establecido en autos. ... no se consideró lo dispuesto por el artículo 1261 del ordenamiento sustantivo en cita puesto que ante el hecho imprevisible de una pandemia mundial se dieron modificaciones al mencionado

contrato, situación que se pasó por alto en la resolución que se combate, ... la sentencia de primera instancia como acto privativo no cumple con los requisitos que para su emisión establece el artículo 14 constitucional párrafo segundo en cuanto a que no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento en su modalidad de incorrecta valoración de las pruebas, por lo expuesto en el agravio inmediato anterior, en relación con el presente agravio. ... TERCERO.- En cuanto al considerando QUINTO donde se establece la improcedencia de la acción reconvencional promovido por la suscrita, ... me asiste la razón y el derecho de demandar el otorgamiento de la escritura definitiva debido al cambio en la condiciones originales del contrato de promesa original, ... el juez natural estableció incumplimiento de mi parte, existiendo constancia en autos y reconocimiento por parte de la actora y demandada reconvencional que la suscrita estaba pagando a conforme mis posibilidades me lo permitieran. ... por cuanto hace a los VICIOS OCULTOS en que se encontraba el inmueble cuando lo recibí, tampoco se realiza pronunciamiento alguno y se invalidan las pruebas que ofrecí de mi intención, ... en la

10.

resolución que se combate no existe pronunciamiento al respecto y caso contrario, se me condena al pago de gastos y costas lo cual, desde luego resulta excesivo y lesivo para mis derechos humanos y garantías.”.-----

---- La contraparte contestó los agravios.-----

---- IV.- El también apelante por adhesión Licenciado *****

******* *******, apoderado general para pleitos y cobranzas de *********, parte actora, expresó como agravio, en síntesis: “Interpongo recurso de apelación en contra de la sentencia dictada con fecho 19 de octubre del 2023, por considerar que causa a mi asesorada los siguientes agravios: Dicha sentencia causa agravio en el CONSIDERANDO CUARTO, en la parte conducente cuando señala entre otras cosas lo siguiente: "Excepción improcedente en virtud de que el pago de rentas reclamadas resultó improcedente al no encontrarse pactadas por los contratantes, respecto a la pena convencional la misma resultó procedente conforme a los términos establecidos en la excepción que antecede, sin que dentro de las prestaciones reclame la devolución de lo que ha pagado a su favor como lo refiere en la excepción planteada la demandada, aunado a que en términos de lo dispuesto por los

artículos 1332 y 1537 del Código Civil vigente en el Estado, ... Existe una flagrante violación a los artículos 1 y 2 del Código de Procedimientos Civiles, que señala que el procedimiento es de estricto derecho y de orden público, y al artículo 1642 del Código Civil, que señala: ... Es decir, causa agravios que la Juez hubiera absuelto a la C. ***** al pago de las rentas, ya que el numeral antes señalado, plantea una cuestión de derecho, que le impone a las partes, una a devolver lo que hubiere recibido, y a la otra, el pago de rentas si está ocupando el inmueble, por ello, en el inciso c) se demanda el pago de las rentas, ES DECIR, es una obligación que la ley impone a las partes, es un derecho reconocido, y el derecho no está sujeto a prueba, LUEGO ENTONCES, al existir confesión de la hoy apelante, de que está ocupando el Inmueble; el que diga la juez de origen, que no está pactada en el contrato por eso se absuelve, causa agravios, Y MAS AGRAVIOS CAUSA, con la presentación del recurso de apelación que interpuso, porque sigue ocupando el inmueble, EN TODO CASO, lo que debió de haber resuelto la JUEZ, es que no se condenaba a cantidad alguna por concepto de rentas, por no estar cuantificadas, y dejar los derechos a

11.

salvo de mi asesorada ***** , para cuantificarlos en ejecución de sentencia, pero jamás contravenir una disposición legal, artículo 1642 ya señalado, dicho numeral claramente dice que obligación, le impone al vendedor y al comprador, se pacte o no se pacte en el contrato, MÁXIME que en el caso que nos ocupa, sí se está exigiendo el pago de una renta, LUEGO ENTONCES, la sentencia viola derechos humanos fundamentales, señalados en el artículo 1 y 17 párrafo tercero de la Constitución, a fin de que sus derechos no queden inauditos, debe de condenarse al pago de las rentas, y ordenar que las mismas, se cuantifiquen en ejecución de sentencia, pero no puede favorecer a la C, ***** para que siga ocupando en forma gratuita el inmueble, quien en lugar de desocuparlo, pretende seguirlo ocupando por mas tiempo, al interponer recurso de apelación. HAGO MENCIÓN, a que dentro del juicio no se presentó el perito para cuantificar las rentas, toda vez que no fue posible conseguirlo, POR ELLO, se insiste, que debió de dejar los derechos a salvo para hacerlos valer en la vía incidental de ejecución de sentencia, pero no liberarla del pago, ya que existe una

disposición legal que así lo señala.”. -----

---- La contraparte no contestó el agravio; y,-----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver los recursos de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- Los argumentos de inconformidad que la apelante
***** , demandada en el juicio natural, expresa en sus agravios primero, parte del segundo y parte del tercero, los que se estudian en forma conjunta dada su relación en la medida que mediante ellos se queja de violación a lo dispuesto por los artículos 112, fracción IV, 113 y 410, quinto párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, así como los diversos 1029, 1331, fracción I, y 1335 del Código Civil, fundamentalmente porque en la sentencia no se consideró la manifestación que realizó en el desahogo

12.

de la prueba confesional a su cargo, en el sentido de que convino con la actora que se modificarían las condiciones originales del contrato de promesa de compraventa respecto al pago, que coinciden con las capturas de pantalla de las transferencias que le hizo, y en cambio le otorga valor probatorio pleno a las declaraciones de la actora en las que niega dichas modificaciones verbales, sin tener en cuenta tampoco la presuncional humana que se genera en la **coincidencia de las partes referentes a que el pago se haría conforme le fuera posible**; por tanto, afirma la recurrente, no era procedente la rescisión puesto que en todo momento cumplió con el contrato materia del juicio, y sí lo era su reconvención de otorgamiento de escritura debido al **cambio de las condiciones originales de dicho contrato**; motivos de disenso que resultan infundados, en términos de las siguientes consideraciones jurídicas.-----

---- En relación al planteamiento jurídico a que se constriñe la litis procesal en términos de los escritos de demanda y contestación, con vista de las pruebas aportadas al proceso, así como los relacionados argumentos impugnatorios, conviene traer a

consideración los artículos del código sustantivo de la materia que a continuación se transcriben: -----

“ARTÍCULO 1116.- Pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida, o la prestación del hecho positivo o negativo objeto de la obligación.

ARTÍCULO 1132.- El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.

ARTÍCULO 1582.- La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

ARTÍCULO 1587.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeude.

ARTÍCULO 1624.- El comprador está especialmente obligado:

- I.- A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto;**
- II.- A recibir el bien.**

ARTÍCULO 1632.- La falta de pago del precio da derecho salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en el artículo 1335.

ARTÍCULO 1642.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y

13.

una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. ”.

---- De la interpretación conjunta de los anteriores preceptos legales podemos concluir que, tratándose de la compraventa, el cumplimiento de la obligación de pago consiste en la entrega por parte del comprador al vendedor de una cantidad cierta y dinero en los términos y plazo convenidos, a cambio de la propiedad de un bien, siempre se hará en el tiempo, lugar y forma acordados, y nunca podrá hacerse parcialmente, a excepción de que así se hubiese convenido expresamente o por disposición de la ley; y que su incumplimiento da lugar a la rescisión del contrato con la consecuente restitución de las prestaciones que las partes se hayan hecho, y en ciertos casos, el comprador estará obligado al pago de un alquiler o renta y de una indemnización, ambas prestaciones fijadas por peritos cuando a aquél se le haya entregado materialmente el bien vendido.-----

---- En el relacionado contexto legal, se estima que no le asiste razón a la apelante en sus inconformidades, habida cuenta que, distintamente a lo que alega, de

autos no se advierte que haya cumplido con el pago del precio en los términos convenidos en el contrato que las litigantes denominaron “CONTRATO PRIVADO DE PROESA DE COMPRA-VENTA” (que es en realidad jurídicamente un contrato de compraventa a plazos).----

---- En efecto, se afirma lo anterior pues las declaraciones expuestas por la reo procesal en su escrito de contestación a la demanda y reconvención, que corre agregado a fojas de la 18 (dieciocho) a la 47 (cuarenta y siete) del expediente de primera instancia, ponen de manifiesto que aquélla no cumplió con la obligación de pago del precio en los términos convenidos en la cláusula SEGUNDA del contrato fundante de la acción rescisoria ejercida en su contra , puesto que no obstante afirmar que lo hizo virtud del cambio de condiciones que dice haber convenido con la vendedora, sus propias manifestaciones denotan que únicamente cubrió la cantidad de \$218,673.00 (doscientos diechocho mil seiscientos setenta y tres pesos, moneda nacional), *“como la suma total de todos los pagos parciales que he efectuado”*, tal como literalmente lo asentó en el inciso a) del punto 1 del capítulo de contestación a los hechos de la demanda;

14.

reconocimiento judicial expreso que hace prueba plena al tenor de lo previsto por los artículos 306, 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles, conforme a los cuales la confesión expresa es la que se hace clara y distintamente ya al formular o contestar la demanda, ya absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso, la que hace fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba y surte efectos solo en lo que perjudica al que la hace; por lo que ese medio probatorio no puede estimarse con los alcances que la apelante pretende, en el sentido de que ello prueba la modificación de las condiciones del contrato de compraventa en cuanto al pago del precio, y considerarlo realizable a las posibilidades del deudor, porque una modificación de ese tipo debe convenirse expresamente, es decir, que sobre ello debe existir declaración clara y precisa de las partes que no dejen lugar a duda sobre su intención, ya que, como se acaba de apuntar, el pago siempre se hará en el tiempo, lugar y forma acordados, y nunca podrá hacerse parcialmente, a excepción de que así se hubiese convenido expresamente o por disposición de la ley; por lo que la manifestación de la que se habla, ni aún adminiculada a

la declaración de parte de la demandante
*****, en cuanto a la aceptación de los
distintos pagos parciales que la compradora relacionó
al comparecer al juicio, pueden conducir a esa
conclusión, sino únicamente a la verificación de la
entrega de esas cantidades, pues aquella negó dicha
modificación y ninguna otra prueba obra sobre la
existencia de una convención distinta a la que consta en
el contrato base de la acción.-----

---- Máxime que, aún en el supuesto de que la aceptación
de los pagos en las parcialidades en que se realizaron,
pudiera implicar una modificación en los plazos que
debía cubrirse los abonos pactados, ello no sería
obstáculo a la procedencia de la acción rescisoria que
en la situación de estudio se ejerció, según se obtiene
de los razonamientos que se contienen en la Ejecutoria
del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del
Tercer Circuito, que esta Primera Sala Colegiada
comparte plenamente, publicada en Semanario Judicial
de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Marzo de 2009,
página 2703, registro digital 167759, Novena Época, cuya
síntesis dice: “COMPRAVENTA A PLAZOS,
PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA DE LA,

15.

POR FALTA DE PAGO DE UNO O MÁS ABONOS.- La decimosegunda tesis relacionada con la jurisprudencia 91, publicada aquélla a fojas 246 de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación editado en mil novecientos ochenta y cinco, consultable bajo la voz: "VENTA A PLAZOS, MODIFICACIÓN DEL TÉRMINO FIJADO PARA EL PAGO DEL PRECIO DE UN CONTRATO DE.", determina que la aceptación, fuera del término establecido, de un abono al precio de una compraventa a plazos, da lugar a una modificación en el término en que debía recibirse el pago y extingue la acción rescisoria del contrato, basada en la falta de pago oportuno. Sin embargo, este tribunal considera que **tal tesis sólo es aplicable en el caso de que dicha acción se funde precisamente en la falta de pago en el plazo pactado de uno o más abonos, que hubieran sido recibidos en forma extemporánea; y no cuando faltan otros abonos para cubrir el total del precio** ya que los abonos intermedios recibidos extemporáneamente, no hacen que las obligaciones futuras se conviertan de fecha indeterminada.”; lo que acontece en el caso puesto que la cantidad total que la compradora manifestó haber entregado a la parte vendedora como pago del precio del

inmueble objeto de la compraventa (\$218,673.00), no cubriría ni el tercer pago parcial convenido, y a la fecha de presentación de la demanda (21 de octubre de 2022) ya había fenecido el término para el pago del cuarto y ultimo abono (20 de julio de 2022); por tanto, es claro que en el caso se surte el supuesto para la procedencia de la rescisión del contrato base de la acción a que alude la fracción I del artículo 1330 del Código Civil, por el incumplimiento de la parte compradora en el pago del precio en los términos y plazos pactados; incumplimiento que, por otra parte, vuelve improcedente la pretensión de la ahora apelante intentada en reconvención sobre el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en los términos considerados por la Juez de primer grado en la propia sentencia impugnada.-----

---- En cuanto a los diversos argumentos que la apelante expone en la parte restante de sus agravios segundo y tercero, atinentes a que no se consideró que el hecho imprevisible de la pandemia mundial modificó la condiciones del contrato cuya rescisión se le reclama, como tampoco se pronunció sobre los vicios ocultos que presentaba el inmueble objeto de la compraventa;

16.

debe decirse que no obstante que sobre dichos aspectos no se realizó pronunciamiento alguno en la sentencia impugnada, esa omisión no trasciende en el sentido y efectos de esa resolución judicial, toda vez que, por lo que hace al primero, la sola manifestación de la demandada y ahora apelante de que *“...la suscrita tuvo diversas complicaciones económicas derivadas de la afectación a la economía nacional y mundial causada por el virus SARS-CoV3 en el sentido que diversos créditos que se encontraban a mi favor fueron dejados de pagar por parte de mis deudores lo que causó un quebranto patrimonial severo.”*, no constituye un motivo suficiente para estimar que estuviese imposibilitada para el cumplimiento de la obligación de pago que ahora judicialmente se le reclama, pues no obstante que conforme a lo previsto por el artículo 1167 del Código Civil, nadie está obligado a cumplir una obligación si no es posible hacerlo con motivo de caso fortuito o fuerza mayor, a menos que haya contribuido a ellos, haya aceptado ese riesgo o la ley se lo imponga; no menos cierto es que ese acontecimiento natural, imprevisible e inevitable, por sí mismo no es suficiente para excluirla de dicha obligación, dado que si bien es incuestionable

los efectos que el mismo produjo en la economía mundial, que como hecho notorio no está sujeto a prueba, también es verdad que no todas las actividades productivas de bienes y servicios se vieron afectadas con la referida pandemia; por tanto, para estar en condiciones de considerar que por caso fortuito la compradora no estaba obligada al cumplimiento de su obligación, y soslayar el compromiso contractual asumido de manera libre y autónoma en el convenio basal, era menester que ésta expresara y probara que su actividad económica o productiva se vio afectada en tal forma que le era imposible pagar el precio del inmueble materia de la compraventa, teniendo en cuenta que tanto ese caso, como el de fuerza mayor, deben probarse en términos de lo previsto por el artículo 273 del código adjetivo de la materia. Orienta el sentido de lo anterior el criterio que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la Jurisprudencia consultable en la compilación oficial precitada, Libro 33, Enero de 2024, Tomo II, página 1910, registro digital 2028018, Undécima Época, de rubro y texto siguientes: “EMERGENCIA SANITARIA POR EL VIRUS SARSCoV-2 (COVID-19). NO CONSTITUYE UN HECHO IMPREVISIBLE

17.

QUE, POR SÍ MISMO, IMPLIQUE CONSIDERAR QUE LA EXIGENCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE CONTRATOS MERCANTILES CELEBRADOS PREVIO A LA PANDEMIA, CONLLEVA EXPLOTACIÓN HUMANA.

Hechos: En un juicio ejecutivo mercantil oral, una institución bancaria demandó a una empresa el pago de diversas cantidades de dinero, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato de crédito en cuenta corriente y uno diverso de crédito simple. En primera instancia se condenó a la demandada al pago de la suerte principal e intereses moratorios respecto de ambos contratos. Inconforme, la enjuiciada promovió juicio de amparo directo que le fue concedido, esencialmente para que la responsable considerara la viabilidad de dar una mayor extensión al convenio de plazo de espera que, con motivo de la pandemia provocada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19), habían signado las partes, resolviendo con plenitud de jurisdicción, pero atendiendo a la protección y garantía de los derechos reconocidos en el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ya que posiblemente se estaba en presencia

de un caso de explotación del hombre por el hombre, al haber surgido un hecho imprevisible como lo es la pandemia referida, motivo por el que debía soslayarse lo establecido en el artículo 78 del Código de Comercio, pues conforme al diverso 1796 del Código Civil Federal, se tenía que atender a la buena fe de los contratantes. Contra esa ejecutoria, la institución bancaria actora interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que la pandemia provocada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) no es un hecho imprevisible que, por sí mismo, implique considerar que el exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de contratos mercantiles celebrados previo a que ocurriera, conlleva la explotación del hombre por el hombre que proscribe la Convención Americana sobre Derechos Humanos y, por ende, sea dable soslayar la autonomía de la voluntad contractual de las partes que rige en materia mercantil conforme al artículo 78 del Código de Comercio, que está sujeta también a la buena fe establecida en el diverso 1796 del Código Civil Federal, y que encuentra su límite en el respeto a los derechos humanos

18.

reconocidos tanto en la Constitución Federal como en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano es parte.

Justificación: Para estimar que se está en presencia de un caso de explotación del hombre por el hombre, es necesario que los medios de convicción sean estudiados minuciosamente, y que de ellos se concluya un desequilibrio tal en las relaciones comerciales, que exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas implique un provecho propio, de modo abusivo, de una de las personas contratantes sobre los recursos económicos de la otra.”.

---- Sin que pase inadvertido además que la emergencia de salud mundial a que se hace referencia, ya preexistía a la fecha del contrato en tanto que este fue suscrito el 27 (veintisiete) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), y el cierre o suspensión de una gran parte de las actividades económicas se produjo un año antes (marzo de 2020), y en esas condiciones las partes se obligaron en términos del contrato en cuestión.-----

---- Por otra parte, en cuanto a los vicios ocultos que afirma la recurrente presentaba el bien inmueble objeto del contrato en análisis, es de establecerse que la

demandada en su contestación tampoco expresó en **que consistían tales defectos redhibitorios**, pues en ese propósito únicamente expuso que realizó “*diversas adecuaciones al inmueble materia del presente juicio*”, los que ascendieron aproximadamente a la cantidad de \$600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 m.n.), que pretendió justificar con un contrato de prestación de servicios profesionales, así como con diversas fotografías sobre las condiciones del inmueble y de cómo se encuentra en la actualidad, adminiculadas a la prueba de testigos de su intención; declaraciones y material probatorio que se estiman insuficientes a su propósito de compensación de ese gasto o erogación que afirma haber efectuado, toda vez que el contrato de prestación de servicios profesionales que afirma celebró con Jordan Eulices Vázquez Aguilar fue impugnado por su contraparte en términos del escrito que corre agregado a los autos a fojas 154 (ciento cincuenta y cuatro) y 155 (ciento cincuenta y cinco) del expediente original, lo que resulta suficiente para desestimarle valor probatorio de conformidad con lo que prevé el diverso ordinal 398 del Código de Procedimientos Civiles, a tenor del cual el documento privado proveniente de un

19.

tercero solo prueba a favor de la parte que quiere beneficiarse de él y contra la otra, cuando ésta no lo objeta; en caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse con otras pruebas, las que en la situación de estudio no existen puesto que el dictamen pericial propuesto a cargo del mencionado Ingeniero Vázquez Aguilar no se desahogó por causas imputables a su oferente; amén de que las declaraciones testimoniales de Jorge Eduardo Turrubiates Hernández y Osvaldo Pecina Pérez, que en videograbación constan en el expediente electrónico, no refieren que los daños o defectos por los que tuvieron que realizar los trabajos de electricidad y plomería que les solicitó la demandada, hayan preexistido en el inmueble materia del litigio a la fecha del contrato de compraventa, y de que éstos fueron ocultados por la parte vendedora, en tanto que ambos atestes manifiestan que las reparaciones que efectuaron fueron realizadas a título de mantenimiento, lo cual, en rigor jurídico, no demuestra que esos defectos o vicios preexistían a la fecha del contrato y de que los mismos fueron ocultos por la actora y desconocidos por la demandada, por lo que de conformidad con lo que estatuye el diverso numeral 1209

del código sustantivo de la materia, debe tenerse que el vicio sobrevino después de celebrado el contrato de compraventa; sin dejar de considerar que el diverso ordinal 1200 del cuerpo de normas precitado, establece que las acciones que nacen de los vicios ocultos prescriben a los seis meses contados a partir de la entrega del bien enajenado, y en el caso consta del propio contrato (CLÁUSULA CUARTA) que el inmueble lo recibió en la fecha de suscripción de ese acuerdo de voluntades (27 de marzo de 2021); de manera que, de haber existido esos defectos, la demandada estaba en posibilidad de ejercer oportunamente la acción que esos supuestos vicios originaron, lo cual evidentemente no hizo.-----

---- Finalmente, en cuanto a lo que se alega sobre la condena en gastos y costas del juicio, aún con la ausencia de motivación que en ese aspecto también incurrió la resolutora natural, dada la improcedencia de los agravios que han sido analizados, procede la condena en gastos y costas de ambas instancia de conformidad con lo que prevé el ordinal 139 del Código de procedimientos Civiles, al tenor del cual será condenada en costas de ambas instancias la parte

20.

**contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas
substantialmente coincidentes, lo que acontece en el
caso al confirmarse la sentencia apelada.-----**

---- III.- Por otra parte, en lo atinente al recurso de apelación adhesiva hecho valer por el Licenciado *****

*****, autorizado en términos amplios por *****

*****, los motivos de inconformidad respectivos resultan inatendibles en virtud de que dichas inconformidades no reúnen los requisitos de su recurso (apelación adhesiva), toda vez que el recurrente no formula, en rigor, argumentos tendientes a mejorar o dar mayor sustento a las consideraciones que apoyan el sentido de la sentencia, lo que es propiamente la finalidad de la apelación adhesiva, según se advierte de lo previsto en el artículo 935 del Código Procesal Civil, que expresamente dispone que la parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta, dentro de un término igual al concedido para promover el recurso, que empezará a correr a partir de la notificación de su admisión, y que en ese caso la adhesión se considerará como una apelación independiente, y el que la hizo valer queda obligado en todos sus términos; de lo que se obtiene que la apelación por adhesión o apelación

adhesiva y su interposición tiene como propósito robustecer las consideraciones sustentantes del mismo fallo; por tanto, como ya se dijo, si en dichos agravios nada se argumenta tendiente a fortalecerlas, y el recurrente se circunscribe a manifestar su inconformidad respecto de la determinación implícita en el punto resolutivo sexto de la sentencia recurrida, pretendiendo su modificación a efecto de que se condene a la demandada al pago de las rentas por estar ocupando el inmueble materia del litigio, lo que propiamente sólo puede obtenerse mediante el recurso de apelación principal, es dable jurídicamente concluir que los mismos son inatendibles. Orienta el sentido de esta consideración el criterio que informa la Ejecutoria emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y del Trabajo del Quinto Circuito, consultable en la página 2455, Tomo XXVI, Julio de 2007, de la precitada publicación, registro número 172095, Novena Época, del tenor siguiente: “APELACIÓN ADHESIVA. SU OBJETO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).- Conforme el último párrafo del artículo 375 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en el sentido de que no puede apelar el que obtuvo todo lo

21.

que pidió, a menos que se trate de apelación adhesiva, se evidencia que esta figura jurídica tiene por objeto que la parte favorecida con la resolución apelada, esté en posibilidades de mejorar los argumentos del Juez a fin de sustentar o mantener en iguales condiciones lo que se le concedió, es decir, que el fallo relativo subsista en sus términos y adquiera mayor fuerza persuasiva, pero no el de variar alguna determinación desfavorable al apelante, pues para ello tendría expedito el derecho a un recurso de apelación principal. No obsta a lo anterior que el diverso numeral 379 del citado ordenamiento adjetivo establezca que dicha apelación se considerará como independiente, toda vez que esa característica que se le confiere no tiene el alcance de considerarla como principal, dado que ese trámite independiente solamente constituye un medio para darle orden dentro del procedimiento y una base legal para sustanciarla.”. -----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con

fecha 19 (diecinueve) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- Por otro lado, toda vez que, en el caso, se surte en contra de la apelante principal el supuesto normativo a que alude el artículo 139, primera parte, del Código de Procedimientos Civiles, en tanto que en su contra han recaído dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, deberá condenársele al pago de las costas procesales de ambas instancias.-----

---- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 909, 926, 935, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, se resuelve:-----

---- Primero.- Son infundados en parte e inoperantes en otra los agravios expresados por la apelante *****
*****, e inatendibles los diversos hechos valer en apelación adhesiva por el Licenciado *****
*****, autorizado por *****
ambos en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 19 (diecinueve) de octubre de 2023 (dos mil

22.

veintitrés). -----

---- Segundo.- Se confirma la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutivo que antecede.-----

---- Tercero.- Se condena a la apelante *** al pago de las costas procesales de ambas instancias. -----**

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Noé Sáenz Solís y Hernán de la Garza Tamez, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo, quienes firman el día de hoy 13 (trece) de marzo del año 2024 (dos mil veinticuatro), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.jart/lmrr.

Noé Sáenz Solís.
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

Lic. Lilitana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- Enseguida se publicó en lista. Conste.-----

*El Licenciado JOSE ALFREDO DE LA ROSA TORRES,
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 066 (sesenta y seis) dictada el
miércoles 13 (trece) de marzo de 2024 (dos mil
veinticuatro), constante de 23 (veintitrés) 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 le suprimieron los nombres de las partes y los de sus representantes legales, información que se considera legalmente como 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.