



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

RESOLUCIÓN NÚMERO.- 379 BIS (TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE BIS).

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 19 diecinueve de marzo de 2024 dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 380/2022, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes en contra de la sentencia del 7 siete de junio de 2022 dos mil veintidós, dictada por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil de Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 00314/2020, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato Privado de Compraventa promovido por ***** en contra de *****; y, vista también la sentencia dictada el **28 veintiocho de febrero de 2024 dos mil veinticuatro, por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito**, con residencia en esta Ciudad, dentro del juicio de **amparo directo civil 58/2023**, en la que se concede a la quejosa *****.

ACTUALIZACIONES

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados Civiles el 12 doce de agosto de 2020 dos mil veinte, compareció ***** a promover Juicio Ordinario Civil Sobre Rescisión de Contrato Privado de Promesa de Compra-Venta en contra de *****; en el que fueron llamados a juicio **como terceros** ***** de quien reclamó las siguientes prestaciones:

(SIC) “a).- La rescisión del Contrato Privado y de Compraventa que celebre con la C.***, en fecha 8 de junio de 2015, por incumplimiento derivado de la falta de pago a plazos suscrito en la ciudad y puerto de Tampico, Tamaulipas en el cual el objeto del contrato es un lote de terreno descrito en la Cláusula PRIMERA.- Objeto.- El promitente comprador, pretende desea y se compromete adquirir la PROPIEDAD marcada con el *****en el Municipio de Pueblo Viejo, Estado de Veracruz, conforme a las declaraciones PRIMERA y QUINTA de éste instrumento y que dicho objeto del contrato tiene una superficie total de 480.00 Metros Cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:**

b).- En consecuencia de la rescisión del Contrato Privado y de Promesa de Compra Venta de fecha 8 de Junio de 2015, la inmediata resolución y/o desocupación del inmueble objeto del contrato.

c).- Como consecuencia, el cumplimiento de pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta y de sus intereses moratorios, desde la fecha en que cayo en mora debido al incumplimiento del propio contrato de promesa y consecuentemente el pago de lo que se genere hasta la debida ejecución de la sentencia condenatoria del presente juicio.

d).- El pago por concepto de penalidad por incumplimiento del contrato de promesa y de Compra Venta estipulado en la Clausula Sexta “Ambas partes convienen y están de acuerdo en pagar una pena convencional o sanción pecuniaria sin que sea necesario requerirla judicialmente: equivalente al 30% del valor total de la operación, en los casos de incumplimiento...” e).- El pago del adeudo, por concepto de mantenimiento de su predio y de la parte proporcional de la Servidumbre de Paso, pactado en fecha 25 de agosto de 2015 con el ADENDUM en relación al objeto del Contrato de Promesa de Compra Venta de fecha 15 de Junio de 2015, al momento de que la promitente compradora dio inicio a ocupar el



inmueble y en razón a \$750.00 pesos Moneda Nacional de manera mensual, y cuyo monto representa a la presente fecha \$45,000.00 Moneda Nacional, así como las que se sigan generando hasta su total desocupación.

*f).- El pago del uso del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa Venta, como concepto de renta desde el momento que entro en mora la C.*****, así como la indemnización y deterioro de la casa habitación objeto del contrato y que se encuentran en posesión.*

g).- El pago de los daños y perjuicios originados, derivado del incumplimiento del contrato de fecha 08 de junio del año 2015.

h).- El pago de costas que origine el juicio en todas sus instancias y de los que de él se deriven.” (SIC)

Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y acompañó al mismo.

Por escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados Civiles el 17 diecisiete de marzo de 2021 dos mil veintiuno, la demandada***** produjo contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

**(SIC) “EXCEPCION DE ACCIÓN CONTRADICTORIA;
EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN DEL ACTOR;
IMPROCEDENCIA DE LA PENA CONVENCIONAL” (SIC)**

Asimismo dicha demandada solicitó el llamamiento a terceros a los CC.

*****.

Mediante presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados Civiles el 6 seis de mayo de 2021 dos mil veintiuno, los terceros llamados a juicio comparecieron hacer manifestaciones

en términos de su escrito de 4 cuatro de mayo de ese mismo año, visible a fojas de la 114 a la 118 del expediente principal.

Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el **7 siete de junio de 2022** dos mil veintidós, el juez del conocimiento **dictó sentencia** definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

(SIC) “PRIMERO.- La parte actora probó parcialmente los hechos constitutivos de su Acción, y la demandada acreditó parcialmente sus excepciones y defensas, en consecuencia.

*SEGUNDO.- Se declara **PARCIALMENTE PROCEDENTE** el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de contrato privado de promesa de compra-venta, promovido por el promovido por el C. ***** en contra de la C. ***** en el que fueron llamados a juicio **LOS TERCEROS** *****.*

*TERCERO.- Se declara la rescisión por incumplimiento de pago del **CONTRATO PRIVADO Y DE PROMESA DE COMPRA-VENTA** de fecha **08 de Junio de 2015**, prorrogado de común acuerdo por ambas partes dentro de su vigencia en dos ocasiones en fecha **15 de diciembre del 2016 y en fecha 15 de marzo del 2017**,*

*CUARTO.- Y como consecuencia de lo anterior, se condena a la parte demandada a devolver a la parte actora el bien inmueble objeto de dicho contrato identificado como: **PROPIEDAD MARCADA CON EL***

***** **EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, ESTADO DE VERACRUZ, CONFORME A LAS DECLARACIONES PRIMERA Y QUINTA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN Y QUE DICHO OBJETO DEL CONTRATO TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 480.00 METROS CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:***



QUINTO.- Asimismo se condena a la demandada ***** al pago de la **PENA CONVENCIONAL**, establecida en la **CLÁUSULA SEXTA** inciso a) del contrato base de la acción, consistente en el pago del 30% del valor total de la operación del contrato de promesa de compraventa, que lo es la cantidad de **\$390.000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** que resulta de multiplicar la cantidad de **\$1,300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por el 30% (**TREINTA POR CIENTO**), lo cual se pagará por una única ocasión, al no haberse establecido el pago periódico de dicho concepto.

SEXTO.- Sin que haya lugar a condenar a la demandada al pago de la prestación identificada con el inciso c).- Del capítulo de prestaciones consistente en el pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta y los intereses moratorios por dicha cantidad, por ser una prestación contradictoria a la rescisión del contrato base de la acción, tal y como quedo precisado en el análisis a la **EXCEPCIÓN DE ACCIÓN CONTRADICTORIA** interpuesta por la parte demandada.- De igual forma no es procedente condenar a la demanda al pago de las prestaciones reclamadas en los incisos e), f) y g) del capítulo de prestaciones, al no haberse acreditado que se haya establecido el pago por dichos conceptos.

SÉPTIMO.- Por otro lado y de conformidad con lo establecido en los artículos 1642 y 1643 del Código Civil en Vigor para el Estado.- La parte actora ***** **Y LOS TERCEROS** ***** , deberán devolver al demandado el importe total de los pagos que se le hicieron hasta 01 de marzo del 2018, consistente en la cantidad de **\$1,185,000.00 (UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, los que se recibieron de la siguiente forma a la firma del contrato la cantidad de **\$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, abono de fecha 25 de agosto del 2015, por la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, abono de fecha 15 de junio del 2016, por la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, abono de fecha 18 de agosto del 2016 por la

cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), abono de fecha 15 de diciembre del 2016 por la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), abono de fecha 01 de marzo del 2018 por la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.).- Así como el pago de los intereses legales generados por dicha cantidad, a partir del 15 de marzo del 2017, fecha a la cual se prorrogó la vigencia del Contrato Privado y de Promesa de Compra-venta base de la acción, conforme a lo establecido en el SEGUNDO ADENDUM celebrado por las partes en fecha 15 de diciembre del 2016.- Lo cual será regulable en ejecución de sentencia, conforme a lo establecido en el artículo 1173 segundo párrafo del Código Civil Vigente en el Estado.

OCTAVO.- *En virtud del resultado de la sentencia, se condena a la demandada a pagar a los actores los gastos y costas que el presente juicio origine; previo incidente que al respecto se tramite en vía incidental y en ejecución de sentencia.*

NOVENO.- *Se hace del conocimiento de las partes, que en atención a la Reforma Publicada en el Periódico Oficial del Estado, Decreto N°. LXI-909, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil trece, respecto a la fracción II, del artículo 4°, 128 Bis y 252 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, motivado por el interés de las personas que tiene algún litigio, para que cuenten con la opción de resolver en forma alternativa su conflicto, ha implementado en este Segundo Distrito Judicial, como solución de conflictos la **UNIDAD REGIONAL DE MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO**, ubicado en la planta alta de este mismo edificio, donde se les atenderá en forma gratuita, si así conviene a sus intereses.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- ... ” (SIC)***

SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme ambas, interpusieron en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos mediante proveído de 29 veintinueve de junio de 2022 dos mil veintidós, por el juez de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, donde por acuerdo



plenario del 4 cuatro de octubre de este mismo año, se turnaron a esta Primera Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada, la cual transcurridos los trámites legales, el 3 tres de noviembre de 2022 dos mil veintidós dictó la resolución número 379 TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:

(SIC) “PRIMERO.- *Es infundado del agravio primero y fundado de los diversos segundo, tercero y cuarto expresados por la parte actora; e infundados de los agravios primero, segundo, tercero, cuarto y sexto; y fundado pero inoperante el quinto de las inconformidades hechas valer por la parte demandada, en contra de la sentencia del 7 siete de junio de 2022 dos mil veintidós, dictada por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil de Altamira, Tamaulipas. SEGUNDO.- Se modifica la sentencia impugnada a que alude el punto resolutive que antecede, únicamente en lo que respecta al punto resolutive sexto, para que quede en los términos preciados en esta ejecutoria; quedando intocada en todas sus demás partes. TERCERO.- Se condena a la demandada apelante al pago de costas procesales de segunda instancia. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...” (SIC)*

TERCERO.- Inconforme la quejosa***** , promovió demanda de amparo directo de la que por turno conoció el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, el 28 veintiocho de febrero del año en curso, resolvió el juicio de garantías de que se trata, y concedió el amparo y protección de la justicia federal al impetrante; determinando lo siguiente:

(SIC) “PRIMERO. *La Justicia de la Unión ampara y protege a***** , en contra de la resolución de tres de noviembre de dos mil veintidós, dictada por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de*

Justicia del Estado, con residencia en esta ciudad, dentro del toca 380/2022, para los efectos siguientes:

- 1. Deje insubsistente la sentencia reclamada;*
- 2. Dikte otra sentencia en la que, reitere los aspectos que no fueron parte de la concesión y en relación con los agravios relacionados con la condena al pago de los gastos y costas de primera instancia, prescinda en considerar la procedencia de dicha condena en base a la teoría del vencimiento, sino que deberá tomar en cuenta que la parte demandada no resultó totalmente vencida y en base al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, de manera fundada y motivada, resuelva si resulta procedente o no la referida condena. **SEGUNDO.** Requiérase a la autoridad a que se alude en el resolutivo primero, en términos de la parte final del considerando séptimo de esta ejecutoria, para que proceda a su cumplimiento. Notifíquese como corresponda;...”*
(SIC).

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

PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado mediante sesión ordinaria por videoconferencia de **28 veintiocho de febrero de 2024 dos ml veinticuatro** por el **Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito**, dentro del **juicio de amparo directo 58/2023** promovido por la quejosa*****.

SEGUNDO.- El Pleno del Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, para resolver el presente juicio de garantías, lo hizo en los términos del antecedente número 6 seis denominado “**Análisis de los conceptos de violación**” el cual a continuación se transcribe:



(SIC) “6. Análisis de los conceptos de violación. Actuaciones del juez de primera instancia. De inicio, deben declararse inoperantes los conceptos de violación en los cuales la quejosa cuestiona la actuación del juez de primera instancia al emitir la sentencia respectiva. En efecto, la quejosa cuestiona la actuación del juez de primera instancia al emitir la sentencia respectiva. Sentencia de primer grado, misma que quedó substituida procesalmente por la resolución de segunda instancia que resolvió el recurso de apelación, por lo mismo, no es posible jurídicamente ocuparse de su estudio. Sirve de apoyo la jurisprudencia siguiente: “Registro digital: 203515 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: I.6o.C. J/4 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Enero de 1996, página 121 Tipo: Jurisprudencia **CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES, CUANDO IMPUGNAN UNA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA QUE YA FUE SUSTITUIDA POR OTRA DE SEGUNDO GRADO.** (se transcribe). **Excepción de falta de legitimación** La quejosa expresa sustancialmente que la responsable en forma incorrecta consideró que la parte actora del juicio tiene legitimación en el proceso. Lo anterior es inoperantes. En efecto, los planteamientos en que se sustenta el conceptos de violación constituyen una reiteración de los agravios propuestos ante la Sala responsable, los que fueron analizados y declarados ineficaces en la sentencia reclamada, conforme a las consideraciones siguientes:

- La Sala responsable declaró infundados los **agravios segundo y tercero**, los cuales analizó en forma conjunta, en los que la apelante se inconformó con la declaración de improcedencia de la excepción de falta de legitimación activa que hizo consistir en que el actor carece de legitimación para comparecer a juicio, ya que no es propietario del bien inmueble, objeto del contrato de promesa de compraventa, sino usufructuario.
- Lo infundado de los agravios anteriores lo sostuvo el Tribunal de alzada en que al quedar plenamente acreditada la relación contractual, entre la inconforme como promitente compradora con la parte actora ***** , como promitente vendedor, derivada de la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de ocho de junio de dos mil quince, respecto del bien inmueble ***** ubicado en la privada denominada ***** mismo que contiene una estructura de mampostería la cual conforma una casa habitación de

dos niveles, con una superficie de 170.00 M3 (ciento setenta metros cuadrados), aproximadamente, en condiciones de uso, con dirección en ***** del municipio de Pueblo Viejo, Veracruz.

- Asimismo, en dicho contrato se hizo constar que el promitente vendedor acreditó su propiedad con el testimonio de la escritura pública número *****, volumen ***, de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado ***** Notario Público Número***, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado, según se observa de la foja 12 del expediente principal, y se corrobora con la escritura pública visible a fojas 128 a 134 del sumario; se pondera que si la recurrente suscribió o firmó dicho contrato de promesa de compraventa fundatorio de la acción, con la referida calidad y además ello fue reconocido expresamente por la demandada en el desahogo de la prueba confesional a su cargo, específicamente al dar contestación a las posiciones marcadas con los números 4 y 5, formuladas en los términos siguientes: “...4.- CALIFICADA DE LEGAL.- Que Usted celebró con fecha 8 de junio de 2015 Contrato Privado y de Promesa de Compraventa con el C. ***** R.- Si.- 5.- calificada de legal. Que el contrato de fecha 8 de junio de 2015, es donde usted se comprometió a adquirir la propiedad marcada con el LOTE No. ***** en el Municipio de Pueblo viejo, Estado de Veracruz, con una superficie total de 480 metros cuadrados. R. SI...”; tales elementos de prueba permiten considerar que la apelante reconoció expresamente la personalidad con la que compareció su contraparte actor al celebrar el contrato de promesa de compraventa objeto de la acción de rescisión, no resulta válido jurídicamente desconocerla en el juicio de origen ni ahora en la vía de agravio, porque ello contraviene el principio de equidad y seguridad jurídica, así como la confianza en los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones en cuanto a que los acuerdos de las partes no pueden ser desconocidos, ni quedar al arbitrio de una de las partes, amén de que debe privilegiarse el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, posteriormente la desconozca, pues con tal proceder estaría actuando contra sus propios actos, o prevaliéndose de su propio dolo, ya que la aceptación de la



representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a la celebración del acto, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio res inter alios acta que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico.

- *Esto es, afirmó la responsable, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas alegando que la otra carece de personalidad, pues ello constituiría una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos. De ahí que el juez actuó conforme a derecho al declarar improcedente la excepción relativa opuesta.*

- *Señaló la Sala como aplicables las tesis 2ª.CXLVII/2003 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "PERSONALIDAD. NO PUEDE DESCONOCERSE EN UNA ETAPA CONTENCIOSA LA QUE EXPRESAMENTE FUE ACEPTADA AL FORMALIZAR UN CONTRATO" y el criterio aislado del Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, bajo el rubro: "LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES. NO PUEDE DESCONOCERLA UNA DE ELLAS, SI ANTES LE RECONOCIÓ SU PERSONALIDAD EN EL CONTRATO DE CRÉDITO BASE DE LA ACCIÓN." De lo anterior se obtiene que la Sala responsable declaró infundados los agravios segundo y tercero, con base en que quedó plenamente acreditada la relación contractual entre la apelante como promitente compradora y ******, como promitente vendedor, con la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de ocho de junio de dos mil quince, respecto del bien inmueble ****** ubicado en la privada denominada "*****". Asimismo, la responsable expuso que en dicho contrato se hizo constar el promitente vendedor acreditó su propiedad con el testimonio de la escritura pública número ******, volumen ***, de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado ****** Notario Público Número***, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado. Por consiguiente, la Sala colegiada responsable estimó que si la apelante suscribió o firmó dicho contrato de promesa de compraventa con la referida calidad, lo que fue reconocido expresamente por la demandada al dar contestación a las posiciones 4 y 5, tales elementos de prueba permiten considerar que la apelante*

*reconoció expresamente la personalidad con la que compareció su contraparte actor al celebrar el contrato de promesa de compraventa objeto de la acción de rescisión. Así pues, indicó, no resulta válido jurídicamente desconocerla en el juicio de origen ni en vía de agravio, toda vez que contraviene el principio de equidad y seguridad jurídica, así como la confianza en los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones en cuanto a que los acuerdos de las partes no pueden ser desconocidos ni quedar al arbitrio de una de las partes. Asimismo, señaló, debe privilegiarse el respecto al principio de buena fe de los contratantes, ya que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, y posteriormente la desconozca, ya que con tal proceder estaría actuando contra sus propios actos o prevaliéndose de su propio dolo, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a la celebración del acto, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de la personalidad trae consigo la actualización del principio res inter alios acta que surte efectos entre las partes, aunque sea solo para ese negocio jurídico. Por consiguiente, señaló, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación, la demandada pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituye una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos. En consecuencia, al limitarse la quejosa a reiterar los agravios propuestos ante la potestad de la Sala responsable, sin controvertir las consideraciones con las que se les dio respuesta, deviene la inoperancia apuntada. Es aplicable la jurisprudencia y tesis siguientes: “Registro digital: 394122 Instancia: Tercera Sala Séptima Época Materias(s): Común Tesis: 166 Fuente: Apéndice de 1995. Tomo VI, Parte SCJN, página 112 Tipo: Jurisprudencia **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN.** (se transcribe). “Registro digital: 239468 Instancia: Tercera Sala Séptima Época Materias(s): Común Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 217- 228, Cuarta Parte, página 71 Tipo: Aislada **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. INOPERANTES, CUANDO NO COMBATEN LOS RAZONAMIENTOS DE LA SENTENCIA RECLAMADA, SIN QUE EXISTA VIOLACIÓN MANIFIESTA DE LA LEY QUE MOTIVARA LA SUPLENCIA DE LA QUEJA.** (se transcribe). **Excepción de acción contradictoria** La quejosa*



manifiesta que la sentencia reclamada viola sus derechos fundamentales contenidos en los artículos 14 y 16 Constitucionales toda vez que reiteró la determinación del juez de primera instancia quien declaró parcialmente procedente la excepción denominada acción contradictoria. Sin embargo, la Sala responsable no precisó con detalle cuál de las dos acciones intentadas por la actora es la que resultó procedente, esto es, la rescisión del contrato privado de compraventa o el cumplimiento del saldo adeudado por la compraventa del inmueble, menos aún precisó cual son los elementos de la acción que supuestamente quedaron acreditados. El concepto de violación es infundado. En efecto, la parte actora al promover la acción intentó la rescisión del contrato base de la acción (reclamada en el inciso a) del capítulo de prestaciones y el pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta (contenida en el inciso c) del mismo rubro); acciones que son contradictorias porque la parte actora en la misma demanda, reclamó en primer lugar, la rescisión del contrato de compraventa base de la acción y, en segundo lugar, el cumplimiento del saldo adeudado respecto al valor del bien inmueble objeto del mismo contrato. Sin embargo, del análisis que realizó la Sala colegiada responsable al examinar el primer agravio que hizo valer la apelante, aquí quejosa, consistente en que el juez natural declaró parcialmente procedente la excepción denominada "excepción de acción contradictoria", consistente en el hecho de que el actor reclamó la rescisión de la promesa de compraventa y el cumplimiento de pago; la cual debió declararse totalmente procedente, sin embargo, el juez de origen condenó a las prestaciones accesorias, tales como la pena convencional e intereses legales –mismo que calificó de infundado–; sí se advierte cuál fue la acción que resultó procedente en el juicio de origen. Las razones en las que se sustentó dicha responsable para desestimar el agravio anterior, son las siguientes: "[...] De la sentencia recurrida se advierte que el A quo para declarar improcedente dicha excepción se fundó en lo previsto en el numeral 231 del código adjetivo civil vigente en la entidad, que establece la obligación de intentar en una sola demanda las acciones que resulten contra una persona, si se refieren a una misma cosa y provienen de una misma causa; que si bien dicho precepto prohíbe la acumulación de acciones contradictorias y por ello no puede decretarse la rescisión del contrato privado y de promesa de compraventa base de la acción y se condene a la demandada al pago del saldo deudor del valor de la propiedad

*prometida en venta; también lo es que el juez de origen apoyó la parcial procedencia de dicha excepción, en lo previsto por el ordinal 1642 del Código Civil vigente en la entidad que establece: “Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho...” y que ello es insuficiente para declarar la improcedencia de la acción de rescisión del contrato privado de promesa de compraventa base de la acción, toda vez que quedaron plenamente acreditados los elementos de dicha acción, resultando improcedente únicamente el pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida y los intereses moratorios por dicha cantidad que reclama el actor en el inciso c) del capítulo de prestaciones, por ser una acción contradictoria, como ya se estableció. Sin embargo, se pondera que dicho proceder se estima ajustado a derecho, ya que además de que la recurrente no controvierte este último aspecto, atendiendo a la naturaleza de la acción ejercida, esto es, cuando se demanda la rescisión de un contrato de compraventa por el incumplimiento de la parte compradora en el pago del precio, es condición indispensable que el juzgador contemple las consecuencias de la rescisión declarada, consistentes en la restitución recíproca de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, y en ese sentido si el a quo declaró la rescisión del contrato privado de promesa de compraventa de fecha 08 de junio de 2015; [...]; y como consecuencia de lo anterior, se comparte la decisión del juez de origen al condenar a la ahora apelante a la devolución y entrega del bien inmueble objeto de dicho contrato, así como al pago de la pena convencional establecida en la cláusula sexta, inciso a) del contrato base de la acción, consistente en el pago del 30% del valor total de la operación del contrato de promesa de compraventa, [...]. Igualmente se comparte la determinación del a quo en el sentido de que los señores ***** y los terceros ***** , haga devolución a la demandada del importe total de los pagos realizados, consistentes en la cantidad de \$1,185,000.00 (un millón ciento ochenta y cinco mil pesos 00/100 m. n.), mismos que se hicieron de la siguiente manera: [...]; así como al pago de los intereses legales generados por dicha cantidad, a partir del 15 de marzo del 2017, en que se prorrogó la vigencia del contrato base de la acción, regulable en la vía incidental y en ejecución de sentencia [...].” De lo antes expuesto, es claro advertir que la acción que resultó procedente en el juicio de origen*



*fue la rescisión del contrato privado de promesa de compraventa base de la acción. Además, esa determinación, la responsable la sustentó en el artículo 231 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que establece: “Artículo 231. Cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras. No podrán deducirse subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias, ni cuando el ejercicio de una dependa del resultado del ejercicio de la otra, ni cuando deben hacerse valer mediante distintos procedimientos.” Como se advierte, dicho precepto legal prevé la obligación de intentar en una sola demanda las acciones que resulten contra una persona, si se refieren a un mismo objeto y provengan de una misma causa, también lo es que el propio numeral prohíbe el ejercicio de acciones contradictorias, es decir, que no deben contraponerse o que no se encuentren desvinculadas entre sí, de modo que cuando proceda una se excluya la otra. Por ello, no puede establecerse que en un mismo juicio en que se deduzca la rescisión o terminación del contrato de compraventa base de la acción, también se pretenda el pago del adeudo del valor del inmueble objeto del referido contrato, ya que ello es contradictorio pues si quien promueve dicha acción, solicita la terminación del contrato y la autoridad judicial hace dicha declaración, impedirá cumplir con el objetivo de cumplir con el pago del adeudo del valor del inmueble materia del mismo contrato. Por consiguiente, en el caso, al haberse declarado que la acción procedente era la rescisión del contrato de compraventa base de la acción, la diversa acción consistente en el pago del adeudo del valor del inmueble materia del contrato, quedó excluida. Por otro lado, es cierto que la responsable en su análisis no expone cuáles son los elementos de la acción que quedaron acreditados, sin embargo, basta con remitirse a la sentencia de primera instancia, misma que analizó la responsable, para advertir que los elementos de la acción de rescisión del contrato de compraventa, son los siguientes: a) que exista una obligación; b) que dicha obligación sea exigible y c) que el deudor incumpla con dicha obligación. **Condena a prestaciones accesorias.** La quejosa señala que fue condenada a prestaciones accesorias consistente en la devolución y entrega del bien inmueble materia del contrato base de la acción y al pago de la pena convencional establecida en la cláusula sexta, inciso a), del contrato de compraventa, en razón de*

que si las acciones promovidas resultaron improcedentes y contradictorias, todas las acciones accesorias deben ser declaradas improcedentes, incluidas la pena convencional, la devolución de la cosa prometida, los intereses moratorios y el saldo deudor. El concepto de violación es infundado. Se afirma lo anterior, porque la quejosa parte de una premisa equivocada ya que las condenas consistentes en: a) la devolución y entrega del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, y, b) pago de la pena convencional establecida en la cláusula sexta, inciso a), del contrato base de la acción, son consecuencia de la rescisión del contrato de compraventa decretada por la autoridad judicial; no así prestaciones accesorias derivadas de la acción de pago del saldo deudor del valor del inmueble materia del contrato. En efecto, el artículo 1642 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, establece lo siguiente: **“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 los peritos, y 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.” Del anterior precepto legal se desprende que las prestaciones principales que son consecuencia de la rescisión de un contrato de compraventa son que las partes se restituyan las prestaciones que se hubieren hecho, es decir, que la parte vendedora devuelva el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora devuelva la cosa vendida. En la relación jurídica derivada de una compraventa, lo ordinario es que surjan obligaciones principales, de absoluta y plena reciprocidad, solamente entre vendedor y comprador, en donde la del primero consiste en trasladar la propiedad del bien objeto del contrato, para recibir como contraprestación el precio pactado, a cargo del adquirente. En ese supuesto, lo natural es que ante la actualización de la rescisión, ésta suponga como consecuencia necesaria para que las cosas regresen al estado en que se encontraban antes de la venta, que al vendedor se le devuelva el bien cuya propiedad se había transmitido, y que al comprador se le entregue el precio que había pagado por esa traslación. De ahí que al haberse declarado la rescisión del contrato de compraventa base de la acción, resulta conforme a derecho la determinación de condenar a la demandada, aquí quejosa, a la devolución y entrega del bien



inmueble objeto del contrato de compraventa. En tanto que la prestación accesoria relativa al pago de la pena convencional, se hace derivar precisamente del propio contrato de compraventa, en su cláusula sexta, inciso a), en la que se estipuló una pena convencional para el caso de incumplimiento de una de las partes. La cláusula señala lo siguiente: “SEXTA. Penalidad. Ambas partes convienen y están de acuerdo en pagar una pena convencional o sanción pecuniaria sin que sea necesario requerirla judicialmente: equivalente al 30% del valor total de la operación en los casos de incumplimiento siguientes: a) Si alguna de las partes por su libre y soberana voluntad cancela de cualquier forma, sea tácita o expresa omisa el presente contrato. Quien incumpla pagará a su contraparte que resulte afectada. [...]” El acuerdo convencional tiene por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados. Por consiguiente, si en la especie, resultó procedente la acción de rescisión del contrato de compraventa base de la acción, pues se determinó que la parte compradora del bien inmueble (hoy quejosa) incumplió con el pago del saldo deudor que le reclamó conforme a lo establecido en la cláusula segunda del contrato de compraventa de ocho de junio de dos mil quince y sus adendum de de cinco de julio de dos mil dieciséis y quince de diciembre siguiente; esto es, no cumplió con el pago total del precio establecido en el contrato base de la acción y sus adendum ya referidos; resulta evidente, la actualización y procedencia de lo pactado en la cláusula sexta, inciso a), del contrato de compraventa base de la acción, consistente en el pago de la pena convencional equivalente al 30% (treinta por ciento) del valor total de la operación al haber incurrido la parte compradora, hoy quejosa, en el incumplimiento del contrato, concretamente, en el pago total del precio fijado en la compraventa del bien inmueble. En consecuencia, las condenas de las prestaciones antes analizadas de ninguna manera se hacen derivar de la acción de pago del saldo deudor del valor del inmueble materia del contrato, porque dicha pretensión quedó excluida, sino más bien, son el resultado de la procedencia de la acción deducida en el juicio de origen, consistente en la rescisión del contrato de compraventa que al haber quedado demostrada en los autos, produce como consecuencia, como ya se vio, que las partes se restituyan las prestaciones que se hubieren hecho, es decir, que la parte vendedora devuelva el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora devuelva la cosa

vendida. Acceso al bien inmueble La quejosa manifiesta que en la sentencia reclamada la responsable reconoce que el acceso principal al bien inmueble que tiene en posesión se encuentra impedido. Asimismo, consideró que dicho impedimento es el resultado o consecuencia de haberse decretado la rescisión del contrato, la cual no se ha declarado firme; el tercero interesado ***** desde el ocho de febrero de dos mil veintiuno le impidió el libre acceso a su domicilio, causando actos de molestia y perturbación; la responsable considera que son procedentes estos actos como consecuencia de la rescisión del contrato. El concepto de violación es inoperante. En efecto, la quejosa parte de una premisa falsa, dado que la afirmación que formula se sustenta en la expresión de consideraciones que la responsable en realidad no hizo, por el contrario, al examinar el agravio relativo a que le causa agravio que el juez de origen no tuviera por acreditado el libre acceso al inmueble materia del juicio, pues como se desprende de la prueba de inspección judicial, practicada por la titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Distrito de Pánuco, Veracruz, en ella se dio fe de que está impedida la entrada principal con morillos de la región y alambre de púas, de la cual se anexaron impresiones fotográficas, con lo que se acredita que la recurrente no tiene acceso a dicho inmueble; la Sala colegiada expresó lo siguiente: “En efecto, de la diligencia de notificación practicada el día 17 diecisiete de agosto de 2021 dos mil veintiuno por la titular del juzgado Segundo de Primera Instancia del Distrito de Pánuco, Veracruz, en calidad de actuario, visible a foja 297 del expediente principal, se observa que si bien es cierto que en ella se dio fe que al llegar al domicilio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas sin número de la “*****” de la colonia Linda Vista, del Municipio de Ciudad Cuauhtémoc, Pueblo Viejo, Veracruz, específicamente para realizar una inspección judicial, hizo constar que es cierto que está impedida la entrada principal con morillos de la región y cinco hilos de alambre de púas con pasto sembrado en el mismo y tapada la fosa séptica teniendo que hacer otra, y anexó cuatro impresiones fotográficas, mismas que obran a fojas de la 298 a la 301 del sumario; también lo es que aun cuando ello evidencia la perturbación del acceso al inmueble, no debe perderse de vista que al haberse declarado la rescisión del contrato de promesa de compraventa, trae como consecuencia que la ahora recurrente devuelva a la parte actora el referido inmueble objeto del contrato,



*junto con el acceso de servidumbre de paso en él construida, y estimar lo contrario sería tanto como permitir que la demandada continúe en posesión del mismo, lo cual es contradictorio, dadas las consecuencias de la acción instanciada.” En consecuencia, se confirma lo inoperante del motivo de disenso que se atiende, puesto que parte de una premisa falsa de que en la sentencia reclamada se consideró que el impedimento para acceder al bien inmueble es el resultado o consecuencia de haberse decretado la rescisión del contrato; lo cual no ocurrió así. Sirve de sustento a lo anterior la jurisprudencia siguiente: “Registro digital: 2008226 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Común Tesis: XVII.1o.C.T. J/5 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 14, Enero de 2015, Tomo II, página 1605 Tipo: Jurisprudencia **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE TIENEN COMO SUSTENTO UN POSTULADO NO VERÍDICO [APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 108/2012 (10a.)].** (se transcribe). **Daños y perjuicios por el deterioro del inmueble** La quejosa refiere que la responsable actúa ilegalmente al fijar la condena al pago de daños y perjuicios, ya que escogió unilateralmente tener como la acción principal la de rescisión del contrato privado, al condenarla al pago de daños y perjuicios por el incumplimiento del contrato base de la acción y no en base a la rescisión del mismo. Lo anterior es **inoperante**. La calificativa así otorgada obedece a que la quejosa omite controvertir las razones en las que se sustentó la Sala colegiada responsable para declarar fundados los agravios segundo, tercero y cuarto que expresó el apelante (parte actora en el juicio natural) con motivo del recurso de apelación que también interpuso. Agravios en los cual manifestó, en esencia, lo siguiente: - Le causa agravio el resolutivo sexto de la sentencia recurrida al declarar improcedente el reclamo de pago de uso del inmueble objeto del contrato, como concepto de rentas, así como la indemnización por el deterioro del mismo, lo cual infringe los artículos 1158, 1159, 1160, 1162, 1163, 1165, 1166, 1168 en armonía con el 1642 del Código Civil del Estado, amén de que tal reclamo puede válidamente hacerse en vía de ejecución de sentencia, máxime cuando ello es una consecuencia directa e inmediata de la acción de rescisión del contrato. La Sala colegiada responsable al examinar los anteriores agravios, los calificó como fundados, en base a los siguientes razonamientos:*

- *Conforme al artículo 1642 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, se pondera que al declararse la rescisión de un contrato de compraventa, 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 los peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.*
- *En ese sentido es válida la reclamación que hace la parte actora en los incisos f) y g) del capítulo de prestaciones de su demanda, consistentes en el pago del uso del bien inmueble objeto del contrato de promesa de venta, como concepto de renta desde el momento en que entró en mora la promitente compradora ***** así como la indemnización y deterioro de la casa habitación objeto del contrato y que se encuentran en posesión; y el pago de los daños y perjuicios originados, derivado del incumplimiento del contrato de ocho de junio de dos mil quince.*
- *Lo anterior así se decide, porque del invocado numeral se desprende que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción del contratante incumplido o pueden reservarse a etapa de ejecución de sentencia y que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido.*
- *Máxime que el juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público, sin soslayar que acorde a lo previsto por el artículo 1082 en armonía con el diverso 1165 del ordenamiento legal en cita, cuando por el no cumplimiento de la obligación se demanden daños y perjuicios, cada uno de los deudores solidarios responderá íntegramente de ellos; y los daños y perjuicios deben ser consecuencia directa e inmediata del hecho origen de la responsabilidad.*
- *Por consiguiente, al advertirse en autos que la demandada ***** (promitente compradora) reconoce encontrarse en posesión del inmueble objeto de la operación de compraventa, identificado como Lote número ***** ***** de la calle *****n el Municipio*



de Pueblo Viejo, Veracruz, desde el ocho de junio de dos mil quince, como así lo hizo expresamente durante el desahogo de la prueba confesional a su cargo, celebrada el diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, al responder la posición número 25, hecha en el sentido siguiente: "25.- CALIFICADA DE LEGAL.- Que Usted a la fecha se encuentra gozando y poseyendo el inmueble objeto del contrato de fecha 08 de junio de 2015 en toda su constitución. R.- Si" y lo reiteró en la prueba de declaración de parte a su cargo, específicamente al responder las preguntas número 5 y 7 formuladas en los siguientes términos: "5.- SEÑALE DESDE QUÉ FECHA USTED HABITA EN EL LOTE

NÚMERO

*****EN EL MUNICIPIO DE PRUEBLO VIEJO, ESTADO DE VERACRUZ, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 480 METROS CUADRADOS.- R.- 28 DE AGOSTO DEL 2015" y "7.- SEÑALE EN COMPAÑÍA DE QUIEN HABITA EN EL LOTE 0*****

***** DE LA *****EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, ESTADO DE VERACRUZ, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 480.00 METROS CUADRADOS.- R.- MI FAMILIA"; tales circunstancias permiten considerar que el juez de origen incurrió con desacierto al declarar improcedente la condena al pago de los daños y perjuicios reclamados a la parte demandada, cuando lo correcto es que la condenara a ello, y reservar a etapa de ejecución de sentencia su cuantificación a través de peritos, precisamente porque éstos se han reclamado en términos generales y no se fijó desde la demanda, la cuantía de ellos, como se advierte del inciso g) del capítulo de prestaciones (foja 4 del expediente principal)

- Al respecto citó la jurisprudencia 1ª./J. 71/2005, de rubro: "RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL." y la tesis de rubro: "COMPRAVENTA. ES OBLIGACIÓN DEL JUZGADOR CONDENAR AL PAGO DE UN ALQUILER O RENTA QUE AL EFECTO FIJEN PERITOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, POR EL USO DEL INMUEBLE, AUN CUANDO NO SE HAYAN PEDIDO EXPRESAMENTE EN LA DEMANDA, POR SER UNA CONSECUENCIA DIRECTA E INMEDIATA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO." En ese sentido, si la hoy quejosa deja de controvertir los precisados razonamientos

que expuso la responsable para declarar fundados los agravios que expresó el actor en el recurso de apelación; habida cuenta que ningún argumento expone para precisar por qué, deviene ilegal la procedencia al pago de los daños y perjuicios por el deterioro del bien inmueble. Ello conduce a concluir que tales determinaciones de la responsable se mantienen firmes, porque de ninguna manera se controvierten las consideraciones torales que sustentan la sentencia reclamada. Al respecto, es aplicable la jurisprudencia siguiente: “Registro digital: 178786 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: IV.3o.A. J/4 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 1138 Tipo: Jurisprudencia **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. RESULTAN INOPERANTES POR INSUFICIENTES SI NO ATACAN TODOS LOS ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN EL SENTIDO DE LA SENTENCIA COMBATIDA.** (se transcribe). Gastos y costas. La quejosa expresa que le causa agravio lo resuelto por la responsable en relación a su agravio sexto en el que se inconformó con la condena al pago de los gastos y costas que fijó el juez de primera instancia. El motivo de disenso es fundado. Se afirma lo anterior ya que, si bien se trata de un juicio que versa sobre acciones de condena, lo cierto es que, como lo sostiene la quejosa, en la sentencia de primera instancia la parte demandada no resultó totalmente vencida, habida cuenta que la acción resultó parcialmente procedente dado que la parte actora no obtuvo a su favor todas las pretensiones que dedujo en el juicio. En consecuencia, deviene ilegal la consideración de la Sala responsable al señalar que al haberse ejercido una acción de condena por parte de la actora y resultarle adverso el fallo a la recurrente, en términos de lo previsto por el artículo 130 del Código adjetivo civil local, el juez actuó conforme a derecho al condenarla al pago de dicho concepto pues, como ya se vio, la sentencia de primer grado resultó parcialmente procedente, al haber considerado que la parte actora demostró parcialmente los hechos constitutivos de su acción, por tanto, es inexacto que la Sala responsable al analizar lo relativo a la condena al pago de las costas judiciales de primera instancia, se sustentara en la teoría del vencimiento pues, se reitera, la demandada, hoy quejosa, no resultó totalmente vencida, habida cuenta que la acción fue parcialmente procedente. **7. Efectos de la sentencia Decisión** Por consiguiente, ante lo fundado de uno de los conceptos de violación, debe concederse el amparo para el efecto de que la responsable: 1. Deje



insubsistente la sentencia reclamada; 2. Dicte otra sentencia en la que, reitere los aspectos que no fueron parte de la concesión y en relación con los agravios relacionados con la condena al pago de los gastos y costas de primera instancia, prescinda en considerar la procedencia de dicha condena en base a la teoría del vencimiento, sino que deberá tomar en cuenta que la parte demandada no resultó totalmente vencida y en base al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, de manera fundada y motivada, resuelva si resulta procedente o no la referida condena. En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 192, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, requiérase a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, para que en el término de tres días, contados a partir de que quede debidamente notificado de esta ejecutoria, cumpla con la misma, apercibido que en caso de no hacerlo se le impondrá una multa consistente en cien a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en términos del precepto 258 de la Ley de la materia y se remitirá el expediente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para el trámite de inejecución, que puede culminar con la separación de su puesto y su consignación.” (SIC)

TERCERO.- Consecuentemente, **en debido acatamiento a la ejecutoria de amparo que se cumplimenta**, emitida por el **Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito**, mediante sesión ordinaria por videoconferencia de **28 veintiocho de febrero de 2024 dos mil veinticuatro**, ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hace propias las consideraciones que han quedado transcritas, y a fin de restituir a la quejosa***** en el pleno disfrute de los derechos fundamentales que se estimaron violados, **deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 379 trescientos setenta y nueve del 3 tres de noviembre de 2022 dos mil veintidós**, y ahora, siguiendo los lineamientos del fallo protector, en su lugar dicta

otra en la que reitera los aspectos que no fueron parte de la concesión y en relación con los agravios relacionados con la condena al pago de los gastos y costas de primera instancia, prescinde en considerar la procedencia de dicha condena en base a la teoría del vencimiento, sino que deberá tomar en cuenta que la parte demandada no resultó totalmente vencida y en base al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, de manera fundada y motivada, resuelva si resulta procedente o no la referida condena.

Así la situación, **se reitera**, el primer motivo de agravio que valer el accionante, a través del cual aduce que el A quo violó los numerales 1587, 1623, 1627, 1629, 1630 y 1642 del Código Civil, al declarar improcedente el reclamo de pago del adeudo por concepto de mantenimiento del predio y de la parte proporcional de la servidumbre de paso en relación al objeto del contrato de promesa de compraventa, reclamados bajos los incisos e) lo cual resulta violatorio al adendum estipulado en la cláusula tercera, amén de que la demandada al producir contestación no objetó las documentales privadas de adendum, por lo que en opinión de la recurrente se encuentra acreditada dicha prestación, pues a la fecha se sigue dando mantenimiento a la fracción de terreno y servidumbre de paso que posee la demandada; y porque tales reclamaciones deben hacerse en vía de ejecución de sentencia.

Argumentos de agravio que **resultan infundados**, porque si bien es cierto que la actora reclamó en su escrito de demanda, específicamente en el inciso e), el pago del adeudo, por concepto de mantenimiento de su predio y de la parte proporcional de la Servidumbre de Paso, pactado el 25 de agosto de 2015 con el



ADENDUM en relación al objeto del contrato de promesa de compra venta de fecha 15 de Junio de ese mismo año, al momento de que la promitente compradora comenzó a ocupar el inmueble, a razón de \$750.00 (setecientos cincuenta pesos 00/100 m.n.) mensuales, y por ello reclama el pago de \$45,000.00 (cuarenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) así como las que se sigan generando hasta su total desocupación; el pago del uso del inmueble y de daños y perjuicios; y por su parte el juez de origen declaró improcedente dicha condena al considerar que no se acreditó que se haya establecido el pago por dichos conceptos; tal proceder se estima apegado a derecho si se toma en cuenta que del contenido de los documentos identificados como "ANEXO A" y "ANEXO B" visibles a fojas 16 y 20 del expediente principal, denominados como adendum celebrado entre la C.***** y el licenciado ***** para dar ampliación en tiempo y forma al contrato preparatorio de promesa de compraventa suscrito en fecha 8 ocho de junio de 2015 dos mil quince, entre la lic. ***** y el Cap. ***** correspondiente al lote número 4, de la privada "*****" ubicada en ***** de Pueblo Viejo Ver., no se advierte obligación de pago por ese concepto, máxime que en la cláusula tercera del "ANEXO A", se observa con claridad que en ella se convino lo siguiente:

*"TERCERA.- **Servidumbre de Paso.** En virtud de que la propiedad mencionada en este contrato, se encuentra dentro de una privada y de que el acceso a la misma es a través de una **SERVIDUMBRE DE PASO** la cual está contenida en escritura pública independiente debidamente autorizada **"EL PROMITENTE COMPRADOR"** se compromete desde ahora a dar el uso adecuado a dicho acceso, respetando el libre tránsito del mismo, ayudando en su limpieza o mantenimiento en cooperación con sus vecinos y*

*colonos de la privada, y así mismo se compromete a firmar como partícipe y responsable al momento en que se **formalice un reglamento interior de la privada** para el ordenamiento y buena convivencia, **la presente cláusula será obligatoria de formularse al momento de la escrituración definitiva**" (foja 16 del sumario).*

Esto es, que al no acreditarse en autos obligación de pago en la forma en que lo describe el actor en el inciso e) del capítulo de prestaciones de su escrito de demanda, por concepto de mantenimiento de predio y de la parte proporcional de la servidumbre de paso, supuestamente pactada en el 25 de agosto de 2015 con el ADENDUM en relación al objeto del Contrato de Promesa de Compra Venta de fecha 15 de Junio de 2015, al momento en que la promitente compradora empezó a ocupar el inmueble, mucho menos a razón de la cantidad que señala el recurrente, toda vez que el contrato privado de promesa de compraventa es de fecha 8 de junio de 2015, y el documento de 25 de agosto de 2015, consiste en un recibo de abono parcial efectuado por la promitente compradora; y ante dichas circunstancias es dable concluir que no se acreditó la prestación relativa, no obstante corresponder a la aquí apelante la carga de la prueba de demostrar sus afirmaciones en términos de lo previsto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad.

Los agravios **segundo, tercero y cuarto** que esgrime la recurrente, se analizan de manera conjunta dada la vinculación que guardan, en virtud de que a través de ellos aduce se lo causa el resolutive sexto, al declarar improcedente el reclamo de pago de uso del inmueble objeto del contrato de arrendamiento como concepto de rentas, así como la indemnización por el deterioro del mismo, lo cual infringe lo previsto por los artículos 1158, 1159,



1160 1162, 1163, 1165, 1166, 1168 en armonía con el 1642 del Código Civil vigente en la entidad, amén de que tal reclamo puede válidamente hacerse en vía de ejecución de sentencia, máxime cuando ello es una consecuencia directa e inmediata de la acción de rescisión del contrato.

Argumentos de agravio que **se estiman fundados**, por lo siguiente:

El artículo 1642 del Código Civil vigente en la entidad, establece:

“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 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.”

Así, conforme al precepto legal transcrito, se pondera que al declararse la rescisión de un contrato de compraventa, 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 una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien; y en ese sentido es válida la reclamación que hace la parte actora en los incisos f) y g) del capítulo de prestaciones de su demanda inicial, consistentes en el pago del uso del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa Venta, como concepto de renta desde el momento que entro en mora la promitente compradora*****, así como la indemnización y deterioro de la casa habitación objeto del contrato y que se encuentran en posesión; y el pago de los daños y perjuicios

originados, derivado del incumplimiento del contrato de fecha 08 de junio del año 2015.

Ello así se decide, porque del invocado numeral se desprende que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción el contratante incumplido o pueden reservarse a etapa de ejecución de sentencia, y que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido, máxime cuando el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público, sin soslayar que acorde a lo previsto por el ordinal 1082 en armonía con el 1165 del ordenamiento legal en cita, cuando por el no cumplimiento de la obligación se demanden daños y perjuicios, cada uno de los deudores solidarios responderá íntegramente de ellos; y los daños y perjuicios deben ser consecuencia directa e inmediata del hecho origen de la responsabilidad.

Luego entonces, al advertirse de autos que la demandada***** (promitente compradora) reconoce encontrarse en posesión del inmueble objeto de la operación de compraventa, identificado como Lote número** ubicado en la privada ***** en el Municipio de Pueblo Viejo, Estado de Veracruz, desde el 8 ocho de



junio de 2015 dos mil quince, como así lo hizo expresamente durante el desahogo de la prueba confesional a su cargo, celebrada el 19 diecinueve de agosto de 2021 dos mil veintiuno, al responder la posición número 25, hecha el sentido siguiente:

“25.- CALIFICADA DE LEGAL.- *Que Usted a la fecha se encuentra gozando y poseyendo el inmueble objeto del contrato de fecha 8 de junio de 2015 en toda su constitución. R.- Si”* y lo reiteró en la prueba de declaración de parte su cargo, específicamente al responder las preguntas número 5 y 7 formuladas en los siguientes términos: **“5.- SEÑALE DESDE QUE FECHA USTED HABITA EN EL LOTE NUMERO***, UBICADO EN LA *******

******* EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, ESTADO DE VERACRUZ, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 480.00 METROS CUADRADOS.- R.- 28 DE AGOSTO DEL 2015”** y **“7.- SEÑALE EN COMPAÑÍA DE QUIEN HABITA EN EL LOTE***, UBICADO EN LA PRIVADA ***** ***** S/N DE LA COLONIA LINDA VISTA**

EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, ESTADO DE VERACRUZ, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 480.00 METROS CUADRADOS.- R.- MI FAMILIA”; tales circunstancias, permiten considerar que el juez de origen incurrió con desacierto al declarar improcedente la condena al pago de daños y perjuicios reclamados a la parte demandada, cuando lo correcto es que la condenara a ello, y reservar a etapa de ejecución de sentencia su cuantificación a través de peritos, precisamente porque éstos se han reclamado en términos generales y no se fijó desde la demanda, la cuantía de ellos, como se advierte del inciso g) del capítulo de prestaciones (foja 4 del expediente principal).

Al respecto así lo informa el criterio de jurisprudencia sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 142 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Agosto de 2005, Registro digital: 177470, Novena Época, Materia Civil, Tesis: 1a./J. 71/2005, del siguiente rubro y texto:

“RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. De lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se deduce que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo 2311 establece que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en



su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; también es verdad que, si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.”

Así como el diverso criterio que se comparte, invocado por la recurrente, sustentado por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 1373 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, Registro digital: 178789, Novena Época, Materia Civil, Tesis: I.11o.C.117 C, del tenor literal siguiente:

“COMPRAVENTA. ES OBLIGACIÓN DEL JUZGADOR CONDENAR AL PAGO DE UN ALQUILER O RENTA QUE AL EFECTO FIJEN PERITOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, POR EL USO DEL INMUEBLE, AUN CUANDO NO SE HAYA PEDIDO EXPRESAMENTE EN LA DEMANDA, POR SER UNA CONSECUENCIA DIRECTA E INMEDIATA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO. El artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal dispone lo siguiente: “Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.-El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.-Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”. Dicho precepto legal reglamenta de manera imperativa, tratándose de rescisiones de compraventa a plazo o en abonos, sea de muebles o inmuebles, la forma de determinar la devolución de las respectivas prestaciones, pues al ser una norma de

orden público, no se encuentra a voluntad del juzgador ni de las partes el cumplir o no con dicha disposición legal. Por tanto, cuando se acredite en autos que el vendedor entregó al comprador el inmueble vendido, es obligación del juzgador, aun cuando no se haya pedido expresamente en la demanda, condenar al comprador por el uso del inmueble al pago de un alquiler o renta que al efecto fijen los peritos en ejecución de sentencia, ya que ello constituye una consecuencia directa e inmediata de la rescisión del contrato previsto en el precepto legal transcrito, el cual establece en forma imperativa la forma en que deben restituirse las prestaciones que se hubieran hecho las partes.”

CUARTO.- Por lo que respecta al diverso recurso de apelación interpuesto por la demandada *****
se reitera, el primer concepto de agravio que lo hace consistir en que el juez declarara parcialmente procedente la excepción denominada “*excepción de acción contradictoria*” que hizo consistir en el hecho de que el actor reclamara la rescisión de la promesa de compraventa y el cumplimiento del pago; y en opinión de la recurrente debió declararse improcedente la acción, sin embargo el juez condena a las prestaciones accesorias tales como: pena convencional e intereses legales.

Tal argumento de agravio **resulta infundado**, por lo siguiente:

De la sentencia recurrida se advierte que el A quo para declarar improcedente dicha excepción se fundó en lo previsto por el numeral 231 del código adjetivo civil vigente en la entidad, que establece la obligación de intentar en una sola demanda las acciones que resulten contra una persona, si se refieren a una misma cosa y provienen de una misma causa; que si bien dicho precepto prohíbe la acumulación de acciones contradictorias, y por ello, no puede decretarse la rescisión del contrato privado y de promesa de compraventa base de la acción y se condene a la



demanda al pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta; también lo es que el juez de origen apoyó la parcial procedencia de dicha excepción, en lo previsto por el ordinal 1642 del Código Civil Vigente en la entidad, que establece: *“Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho...”*; y que ello es insuficiente para declarar la improcedencia de la acción de rescisión del contrato privado de promesa de compraventa base de la acción, toda vez que quedaron plenamente acreditados los elementos de dicha acción, resultando improcedente únicamente el pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida y los intereses moratorios por dicha cantidad que reclama el actor en el inciso c) del capítulo de prestaciones, por ser una acción contradictoria, como ya se estableció.

Sin embargo, se pondera que dicho proceder se estima ajustado a derecho, ya que además de que la recurrente no controvierte éste último aspecto, atendiendo a la naturaleza de la acción ejercida, esto es, que cuando se demanda la rescisión de un contrato de compraventa por el incumplimiento de la parte compradora en el pago del precio, es condición indispensable que el juzgador contemple las consecuencias de la rescisión declarada, consistentes en la restitución recíproca de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, y en ese sentido si el A quo declaró la rescisión del contrato privado y de promesa de compra-venta de fecha 08 de Junio de 2015; prorrogado de común acuerdo por ambas partes dentro de su vigencia en dos ocasiones, esto es, el 15 de diciembre del 2016 y 15 de marzo del 2017; y como consecuencia de lo anterior, se comparte la decisión del juez de origen al condenar a la ahora apelante a la devolución y entrega

del bien inmueble objeto de dicho contrato, así como al pago de la pena convencional establecida en la cláusula sexta, inciso a) del contrato base de la acción, consistente en el pago del 30% del valor total de la operación del contrato de promesa de compraventa, que lo es la cantidad de \$390.000.00 (trescientos noventa mil pesos 00/100 m.n.) que resulta de multiplicar la cantidad de \$1,300,000.00 (un millón trescientos mil pesos 00/100 m.n.), por el 30% (treinta por ciento), lo cual se pagará por una única ocasión, al no haberse establecido el pago periódico de dicho concepto, como así lo sostuvo el juzgador, no así al pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta y los intereses moratorios por dicha cantidad, por ser una prestación contradictoria a la acción rescisoria del contrato; Igualmente se comparte la determinación del A quo en el sentido de que los señores ***** y los terceros *****, hagan devolución a la demandada del importe total de los pagos realizados, consistentes en la cantidad de \$1,185,000.00 (un millón ciento ochenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), mismos que se hicieron de la siguiente manera: a la firma del contrato la cantidad de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.); abono de fecha 25 de agosto del 2015, por la cantidad de \$600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 m.n.); abono de fecha 15 de junio del 2016, por la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.); abono de fecha 18 de agosto del 2016 por la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.); abono de fecha 15 de diciembre del 2016 por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.); abono de fecha 01 de marzo del 2018 por la cantidad de \$15,000.00 (quince mil pesos 00/100 m.n.), como se acreditó con las documentales relativas visibles a



fojas 15, 17, 18, 19, y 21 del expediente principal; así como al pago de los intereses legales generados por dicha cantidad, a partir del 15 de marzo del 2017, en que se prorrogó la vigencia del contrato base de la acción, regulable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

El **segundo y tercero motivos de inconformidad** expresados por la recurrente, se estudian de manera conjunta dada la relación que guardan, pues en ellos se duele medularmente de que el declarara improcedente la excepción de falta de legitimación activa, que hizo consistir en que actor carece de legitimación para comparecer a juicio, ya que no es propietario del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa sino usufructuario.

Dichos alegatos **resultan infundados.**

Lo anterior es así, porque al quedar plenamente acreditada la relación contractual, entre la ahora inconforme como promitente compradora con la parte actora ***** como promitente vendedor, derivada de la documental privada consistente en el contrato privado y de promesa de compraventa de fecha 8 de junio del 2015 dos mil quince, respecto del bien inmueble identificado como Lote **, ubicado en la privada denominada ***** mismo que contiene una estructura de mampostería la cual conforma una casa habitación de 2 dos niveles, con una superficie de 170.00 m2 (ciento setenta metros cuadrados) aproximadamente, en condiciones de uso, con dirección en

 del
 municipio de Pueblo Viejo, Veracruz.

Asimismo, en dicho contrato se hizo constar que el promitente vendedor acreditó su propiedad con el testimonio de la escritura pública número *****, volumen *** de fecha 21 veintiuno de mayo de 2012 dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado *****

 Notario Público número****con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial en el Estado, según se observa a foja 12 del expediente principal, y se corrobora con la escritura pública visible a fojas de la 128 a la 134 del sumario; se pondera que si la ahora recurrente suscribió o firmó dicho contrato de promesa de compraventa fundatorio de la acción, con la referida calidad y además ello fue reconocido expresamente por la demandada en el desahogo de la prueba confesional a su cargo, específicamente al dar contestación a las posiciones marcadas con los números 4 y 5, formulada en los términos siguientes: *“...4.- CALIFICADA DE LEGAL.- Que Usted celebros con fecha 8 de junio de 2015 Contrato Privado y de Promesa de Compraventa con el C. *****

 R.- SI. 5.- CALIFICADA DE LEGAL.- Que el Contrato de fecha 8 de junio de 2015, es donde usted se comprometió adquirir la propiedad marcada con el LOTE No.*** ubicada en la privada *****”*

 ***** en el Municipio de Pueblo Viejo, Estado de Veracruz, con una superficie total de 480.00 metros cuadrados. R.- SI...”; tales elementos de prueba permiten considerar que la ahora apelante reconoció expresamente la personalidad con la que compareció su contraparte actor al celebrar el contrato de promesa de compraventa objeto de la acción de rescisión, no resulta válido jurídicamente desconocerla en el juicio de origen ni ahora en vía



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

37

de agravio, porque ello contraviene el principio de equidad y seguridad jurídica, así como la confianza en el los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones en cuanto a que los acuerdos de las partes no puede ser desconocidos ni quedar al arbitrio de una de las partes, amén de que debe privilegiarse el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, posteriormente la desconozca, pues con tal proceder estaría actuando contra sus propios actos, o prevaliéndose de su propio dolo, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a la celebración del acto, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio res inter alios acta que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico. Esto es, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos; de ahí que se estima que el A quo actuó conforme a derecho al declarar improcedente la excepción relativa opuesta.

En apoyo a lo anterior cobra aplicación el criterio sustentado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en la página 109 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Diciembre de 2003, Registro

digital: 182575, Novena Época, Materia Civil, Tesis: 2a. CXLVII/2003, del siguiente rubro y texto:

“PERSONALIDAD. NO PUEDE DESCONOCERSE EN UNA ETAPA CONTENCIOSA LA QUE EXPRESAMENTE FUE ACEPTADA AL FORMALIZAR UN CONTRATO. El hecho de que al celebrarse un contrato en representación de una sociedad mercantil el contratante reconozca a quien comparece a nombre de aquélla la personalidad con que se ostenta, consignándose ese carácter en el documento en que aquél se formaliza, implica una aceptación expresa en términos del artículo 1803 del Código Civil Federal. Ahora bien, si posteriormente surge un conflicto que acarrea la tramitación de un juicio, bastará la exhibición del mencionado contrato para justificar la personería de quien representó a dicha sociedad, aun cuando no se exhiban los documentos en que conste el otorgamiento de la facultad de representación. Lo anterior tiene su fundamento en el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, además de que quien la desconoce estaría actuando contra sus propios actos, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a nombre de la sociedad está facultado para ejercer esa representación, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio res inter alios acta que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico. Esto es, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación en una etapa no contenciosa de la relación jurídica, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos.”

Así como el diverso criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, localizable en la página 1419 el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Marzo de 1999, registro digital 194489, Novena Época, Materia Civil, del tenor literal siguiente:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES. NO PUEDE DESCONOCERLA UNA DE ELLAS, SI ANTES LE RECONOCIÓ SU PERSONALIDAD EN EL CONTRATO DE CRÉDITO BASE DE LA ACCIÓN. La legitimación procesal de una de las partes, no puede válidamente desconocerse en juicio, si quien la aduce es precisamente la contraria, quien a su vez le reconoció con anterioridad personalidad en el contrato de crédito base de la acción, pues ello alteraría la equidad y seguridad jurídicas, así como la confianza en los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones, en cuanto a que los acuerdos de las



partes no pueden ser desconocidos, ni quedar al arbitrio de una sola de las partes; además, se afectaría la buena fe inspiradora de nuestro derecho, respecto al comportamiento de las partes en sus relaciones jurídicas, conllevando a la negación de la validez del acto celebrado, lo cual no resulta válido toda vez que la parte que intenta desconocer la personalidad de su contraria tiene conocimiento cierto de que la misma se encuentra facultada para realizar el mandato conferido materializado en el contrato de crédito base de la acción.”

El **cuarto concepto** de agravio que esgrime la apelante, que lo hace consistir en que el juez la condenara al pago de pena convencional establecida en la cláusula sexta del contrato base de la acción, ya que dicha pena sólo es convenida en caso de cancelar el contrato de promesa de compraventa y no como consecuencia de un juicio, además de que tampoco debió condenarla al pago de intereses legales en razón de que no fueron reclamados por la parte actora y además no se precisa la tasa ni el período de los mismos, resultando vaga y oscura dicha condena.

Argumento de agravio que **igualmente resulta infundado.**

Ello es así porque al actualizarse los supuestos previstos en la ley sustantiva civil para que se declarara la rescisión del contrato de promesa de compraventa de inmueble, y que origina la restitución de prestaciones recíprocas, se estima que el juez actuó conforme a derecho al condenar a la promitente compradora al pago de intereses legales respecto de la pena convencional pactada en dicho acuerdo de voluntades, específicamente en la cláusula sexta, ello acorde a lo previsto en el inciso c), pactada en los siguientes términos:

“SEXTA.- Penalidad.- Ambas partes convienen y están de acuerdo en pagar una pena convencional o sanción pecuniaria sin que sea necesario requerirla judicialmente: equivalente al 30% del valor total de la operación en los casos de incumplimiento siguiente: ... c).- aceptan las partes, cubrir de igual manera cualquier gasto resultante de acciones procedentes, quien incumpla, o bien quien propicie o diera lugar, pagará a su contraparte que resulte afectada”
(reverso de foja 13 del juicio natural)

Lo así pactado, permite sostener como válida la condena impuesta por el juez, si se tiene en cuenta que la ahora inconforme fue quien ante su incumplimiento de la obligación de pago total del inmueble objeto de la operación contractual de referencia, propició que la actora instara vía judicial la acción relativa, y al resultar procedente, lógico y sobretodo jurídico es que el juez la condenara a dicha pena convencional, así como al pago del interés legal que ésta hubiera generado con base en lo previsto por el artículo 1173 del Código Civil vigente en la entidad, aunque no se hubieren pactado por las partes en el contrato de mérito, porque el promitente vendedor tiene derecho a los intereses legales de la penalidad pactada, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia; de ahí que la falta de precisión del período no trasciende al resultado de dicha condena, si se tiene en cuenta que acorde al invocado precepto legal, se determinará como interés legal a cubrir para todo el lapso que dure el incumplimiento, el equivalente al interés más alto que el Banco de México hubiere fijado en depósitos a plazo fijo dentro del periodo del incumplimiento.

En apoyo a la anterior consideración, resulta aplicable por analogía el criterio sustentado por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 2812 de la



Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Abril de 2022, Tomo IV, Registro digital: 2024461, Undécima Época, Materia Civil, Tesis: I.5o.C.10 C (11a.), cuyo rubro y texto dice:

“PROMESA DE COMPRAVENTA. CUANDO SE RESCINDE EL CONTRATO RELATIVO ES APLICABLE EN LO CONDUCENTE, POR ANALOGÍA, EL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

Hechos: Dos personas celebraron un contrato de promesa de compraventa de un inmueble; ambas partes se demandaron y una de ellas solicitó la rescisión del contrato, la devolución de una cantidad entregada por el promitente vendedor por concepto de depósito en garantía y los intereses legales generados por ésta; en lo que interesa, la responsable condenó al promitente vendedor a la entrega de dicha cantidad, así como al pago del interés que ésta hubiera generado con base en el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México. El promitente vendedor promovió amparo directo en el que adujo, entre otras cuestiones, que el precepto no es aplicable a los contratos de promesa, dado que no se trata de una compraventa.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el artículo 2311 del Código Civil citado, es aplicable en lo conducente, por analogía, cuando se rescinde un contrato de promesa de compraventa; por el que si el promitente comprador ha entregado alguna cantidad de dinero al promitente vendedor, aun con el carácter de depósito en garantía, pero que servirá al final para el pago del inmueble si se alcanza la compraventa, este último al devolverla, pagará los intereses legales aunque no se hubieren pactado por las partes en el contrato de mérito.

Justificación: El primer párrafo del artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México establece que si una venta se rescinde, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho y el segundo párrafo prevé que el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Ahora, por una parte, debemos tener en cuenta que el artículo 2246 del código mencionado establece que para que sea válido el contrato de promesa debe contener los elementos característicos del contrato definitivo y, por otro lado, el diverso artículo 1858 del código en cita prevé que a los contratos que no estén especialmente reglamentados se les podrán aplicar las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía o identidad. En consecuencia, cuando se rescinde un contrato de promesa de compraventa, si el promitente comprador ha entregado alguna cantidad de dinero al promitente vendedor, que al final servirá para el pago del inmueble si se

realiza la compraventa, éste deberá devolverla en términos del precepto 2311, es decir, con los intereses legales relativos, ya que se presupone que obtuvo un beneficio derivado de la liquidez que le generó el depósito.”

El **quinto agravio** que hace valer la inconforme en el cual aduce se lo causa que el A quo no tuviera por acreditado el libre acceso al inmueble materia del juicio, pues como se desprende de la prueba de inspección judicial practicada por la titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Distrito de Pánuco Veracruz, en ella se dio fe que está impedida la entrada principal con morillos de la región y alambre de púas, de la cual se anexaron impresiones fotográficas, con lo cual se acredita que la recurrente no tiene acceso a dicho inmueble.

Argumento de agravio que **resulta fundado pero inoperante**, por lo siguiente:

En efecto, de la diligencia de notificación practicada el día 17 diecisiete de agosto de 2021 dos mil veintiuno por la titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Distrito de Pánuco Veracruz, en calidad de actuaria, visible a foja 297 del expediente principal, se observa que si bien es cierto que en ella se dio fe que al llegar el domicilio ubicado en*****de la ***** de la colonia ***** Pueblo Viejo Veracruz, específicamente para realizar una inspección judicial, hizo constar que es cierto que está impedida la entrada principal con morillos de la región y cinco hilos de alambre de púas con pasto sembrado en el mismo y tapada la fosa séptica teniendo que hacer otra, y anexó cuatro impresiones fotográficas, mismas que obran a fojas de la 298 a la 301 del sumario; también lo es que aún cuando ello evidencia la perturbación del acceso al



inmueble, no debe perderse de vista que al haberse declarado la rescisión del contrato de promesa de compraventa, trae como consecuencia que la ahora recurrente devuelva a la parte actora el referido inmueble objeto del contrato, junto con el acceso de servidumbre de paso en él constituida, y estimar lo contrario sería tanto como permitir que la demandada continúe en posesión del mismo, lo cual es contradictorio, dada las consecuencias de la acción instanciada.

Ahora bien en cuanto al **sexto agravio** que hace valer la inconforme mediante el cual arguye que el juez violó en su perjuicio lo previsto por los artículos 58, 127 y 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, al condenarla al pago de gastos y costas, pues no actuó con temeridad, mala fe ni aportó pruebas falsas o diera motivo a que se le demandara; **resulta fundado.**

Se afirma lo anterior ya que, si en el caso se promovió un juicio que versa sobre acciones de condena, y en virtud de que dada uno de los litigantes resultó vencido en parte y vencedor en parte, pues la acción resultó parcialmente procedente dado que la parte actora no obtuvo a su favor todas las pretensiones que dedujo en el juicio, se pondera que el juez no debió condenar a la demandada al pago de costas en el punto resolutive octavo, ya que acorde a lo previsto por el artículo 130, segundo párrafo que señala que cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán.

Lo anterior encuentra sustento en el hecho de que la parte actora demostró parcialmente los hechos constitutivos de su

acción, es decir no obtuvo la totalidad de las pretensiones, ya que si bien resultó procedente la acción de rescisión del contrato de compraventa base de la acción, pues se determinó que la parte compradora del bien inmueble (demandada) incumplió con el pago del saldo deudor que le reclamó conforme a lo establecido en la cláusula segunda del contrato de compraventa de 8 ocho de junio de 2015 dos mil quince y sus adendum de 5 cinco de julio de 2016 dos mil dieciséis y 15 quince de diciembre siguiente; esto es, no cumplió con el pago total del precio establecido en el contrato base de la acción y sus adendum ya referidos; resulta evidente, la actualización y procedencia de lo pactado en la cláusula sexta, inciso a), del contrato de compraventa base de la acción, consistente en el pago de la pena convencional equivalente al 30% (treinta por ciento) del valor total de la operación al haber incurrido la parte compradora (demandada), en el incumplimiento del contrato, concretamente, en el pago total del precio fijado en la compraventa del bien inmueble. En consecuencia, las condenas de las prestaciones antes analizadas de ninguna manera se hacen derivar de la acción de pago del saldo deudor del valor del inmueble materia del contrato, porque dicha pretensión quedó excluida, sino más bien, son el resultado de la procedencia de la acción deducida en el juicio de origen, consistente en la rescisión del contrato de compraventa que al haber quedado demostrada en los autos, produce como consecuencia, como ya se vio, que las partes se restituyan las prestaciones que se hubieren hecho, es decir, que la parte vendedora devuelva el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora devuelva la cosa vendida; de ahí que al resultar vencedores y vencidos en parte cada uno de los litigantes, las costas debe quedar compensadas.



Al respecto se estima aplicable el criterio sustentado por la otrora Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación conforme a su extinta integración, visible en la página 120 del Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXVI, Registro digital: 804445, Quinta Época, Materia Civil, del tenor literal siguiente:

“COSTAS, COMPENSACION DE LAS. La mayoría de las legislaciones que rigen en la actualidad establecen que, si ninguno de los contendientes obtiene de manera íntegra sus pretensiones, el tribunal puede imponer a cada uno de ellos las costas proporcionalmente a la medida en que resultó vencido, o puede también compensar las costas debidas, exonerando a ambas partes de su pago.”

Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, **ante lo infundado del agravio primero y fundado de los diversos segundo, tercero y cuarto expresados por la parte actora; e infundados de los agravios primero, segundo, tercero y cuarto; y fundado pero inoperante el quinto y fundado el sexto de las inconformidades hechas valer por la parte demandada,** deberá modificarse la sentencia impugnada dictada el 7 siete de junio de 2022 dos mil veintidós, dictada por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil de Altamira, Tamaulipas, únicamente en lo que respecta a los puntos resolutivo SEXTO y OCTAVO, para que ahora en debida reparación a los agravios causados a las partes, en el primero se establezca la condena a la parte demandada, del pago de daños y perjuicios originados por el incumplimiento del contrato base de la acción, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia; y en el diverso resolivo se establezca que en virtud de que cada uno de los litigantes resultó vencido en parte y vencedor en parte, deben quedar compensadas las costas

en primera instancia, esto es, para que queden de la siguiente manera:

*“SEXTO.- Sin que haya lugar a condenar a la demandada al pago de la prestación identificada con el inciso c).- Del capítulo de prestaciones consistente en el pago del saldo deudor del valor de la propiedad prometida en venta y los intereses moratorios por dicha cantidad, por ser una prestación contradictoria a la rescisión del contrato base de la acción, tal y como quedo precisado en el análisis a la EXCEPCIÓN DE ACCIÓN CONTRADICTORIA interpuesta por la parte demandada.- De igual forma no es procedente condenar a la demandada al pago de las prestaciones reclamadas en los incisos e) y f) del capítulo de prestaciones, al no haberse acreditado que se haya establecido el pago por dichos conceptos. **Asimismo se condena a la demandada al pago de daños y perjuicios originados por el incumplimiento del contrato base de la acción, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia.**” y “OCTAVO.- En virtud de que cada uno de los litigantes resultó vencido en parte y vencedor en parte, deben quedar compensadas las costas en primera instancia.”*

Quedando intocado en todas sus demás partes la sentencia recurrida.

Por lo que respecta a la segunda instancia se considera que dada la modificación del fallo de primera instancia, que origina que no se actualice la sustancial coincidencia de las sentencias, acorde a lo previsto por el artículo 139, segunda parte, en armonía con el 130, segundo párrafo del código adjetivo civil local, al resultar cada uno de los litigantes vencido en parte y vencedor en parte, deben quedar compensadas las costas en grado de apelación.

Finalmente comuníquese el dictado de esta nueva resolución al **Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito**, con residencia en esta Ciudad.



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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Es infundado del agravio primero y fundado de los diversos segundo, tercero y cuarto expresados por la parte actora; e infundados de los agravios primero, segundo, tercero y cuarto; y fundado pero inoperante el quinto, y fundado el sexto de las inconformidades hechas valer por la parte demandada, en contra de la sentencia del 7 siete de junio de 2022 dos mil veintdós, dictada por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil de Altamira, Tamaulipas.

SEGUNDO.- Se **modifica** la sentencia impugnada a que alude el punto resolutivo que antecede, únicamente en lo que respecta a los puntos resolutivos **sexto y octavo**, para que quede en los términos precisados en esta ejecutoria; quedando intocada en todas sus demás partes.

TERCERO.- Quedan compensadas las costas en grado de apelación.

CUARTO.- Finalmente, comuníquese el dictado de esta nueva resolución al **Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito**, con residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE; y con testimonio de la resolución, devuélvanse los autos al juez de primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.

Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y Noé Sáenz Solís, 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 19 diecinueve de marzo de 2024, fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado

Lic. Lilitiana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publicó en lista del día. Conste.
L'NSS'/L'JLCP

***El Licenciado(a) JOSE LEONARDO CAMPILLO PIZANA,
Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA
COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

documento corresponde a una versión pública de la resolución 379 BIS dictada el MARTES, 19 DE MARZO DE 2024 por el MAGISTRADO NOÉ SÁENS SOLÍS, constante de 48 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, nombre de terceros, nombre de fedatario público y número de notaría; número de escritura y volumen; domicilio, medidas y colindancias y nombre de la finca; información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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.