

RESOLUCIÓN: 242 (DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS)

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veinte de junio de dos mil diecinueve.

VISTO para resolver el toca 211/2019, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado ***** , contra la sentencia de catorce de febrero de dos mil diecinueve, dictada en el expediente 456/2018, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Acción Proforma, promovido por ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; y,

RESULTANDO

PRIMERO. La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutive:

“---PRIMERO. Por las razones y motivos obsequiados en el considerando final de este fallo decisorio, es concluyente para esta autoridad sentenciadora, que ha resultado procedente y fundado el presente juicio

sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por la C. *** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , en contra de ***** ***** ***** en virtud de haber justificado los elementos constitutivos de su acción y los demandados no acreditaron sus excepciones.**

---SEGUNDO. Por el argumento esgrimido en el considerando final de esta resolución, se condena a *** ***** ***** , al otorgamiento de la escritura de compraventa a favor exclusivamente de la actora la C. ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , respecto del bien inmueble que se describe como sigue: UNA FRACCIÓN DE TERRENO RÚSTICO UBICADO EN ESTE MUNICIPIO, CON UNA SUPERFICIE DE (***** , CONOCIDO CON EL NOMBRE DE RANCHO EL ***** , CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLIDANCIAS; AL NOROESTE CON TERRENO DEL ***** ; AL SUR CON EL RANCHO ***** PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SEÑOR LICENCIADO ***** ; AL ESTE CON TERRENO PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SEÑOR ***** , Y AL OESTE CON TERRENO DEL ***** , lo anterior dentro del término de cinco días, previniéndosele que de no hacerlo en forma voluntaria, este juzgado lo hará en su rebeldía de conformidad con lo dispuesto por la fracción V del artículo 656 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuyo caso deberá enviarse oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado para que se proceda a la inscripción de la escritura.**

---TERCERO. Sin que sea el caso hacer especial condena en costas, por tratarse de esta sentencia de una sentencia declarativa y estimar que ninguno de los contendientes se condujo con temeridad o mala

fe, por lo que antes bien, cada uno habrá de reportar las que hubiere erogado...”

SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme el demandado ***** *****, interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el juez en ambos efectos por auto de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve. Se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado mediante oficio 766 de siete de abril de dos mil diecinueve. Por acuerdo plenario de seis de mayo del año en curso fue turnado el expediente a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso. Se radicó el toca mediante proveído de ocho siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.

Así, quedó el toca en estado de dictar resolución; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de

apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO. El demandado, aquí apelante, expresó sus agravios mediante escrito recibido el veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, que obra de la foja 8 a la 144, que hizo consistir textualmente en lo siguiente:

A G R A V I O S:

“PRIMERO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutiveos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 329, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutiveos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto

por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número 18097, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado ***
notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.**

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a

transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: "Por precio se entiende el que está precisado o

puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;***
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;***
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y***
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.***

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

*De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.*

*Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.*

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos,*

*certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.*

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: Artículo 398.- (Se transcribe).*

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

*El juez de los autos omite mencionar y analizar que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones,*

extendida por el Licenciado *** , notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, se tuvo por impugnada en auto de fecha 11 de enero de 2019 y que al contrario de lo que erróneamente manifiesta en su sentencia, sí se aportó prueba para la impugnación como lo es la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado ***** , notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006, con posterioridad al acta notarial.**

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

SEGUNDO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 329, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva

de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.**

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;*
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;*
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y*
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.*

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y

determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.**

Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.**

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.*

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: Artículo 398.- (Se transcribe).*

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

Independientemente de lo anterior cabe destacar la mención que hace el juez de los autos al manifestar en la sentencia impugnada que: “(Se transcribe)”.

Al respecto disponen los artículos 1257, 1035, 1582, 1583, 1653, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, 329 y 398 segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las manifestaciones hechas por el juez anteriormente transcritas y los preceptos legales mencionados se desprende que el juez, en la sentencia impugnada, confunde la forma del contrato de la compraventa con el requisito para la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento en el precio cierto y determinado del bien objeto de la compraventa.

En efecto el artículo 1653 primer párrafo que menciona el juez, indica que “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial”, se refiere a la forma del contrato de compraventa, es decir, que puede ser verbal o constar por escrito, pero para que quede perfeccionado debe constar en escritura pública para que pueda ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y surtir efectos en contra de terceros, y la confirmación de lo anterior lo hace el segundo párrafo del citado precepto legal.

Por las mismas razones no resulta aplicable la jurisprudencia del rubro “COMPRAVENTA, ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE”, que menciona el juez en la sentencia impugnada, ya que se refiere al derecho que tiene la parte compradora para demandar que el otorgamiento de firma de escritura, es decir la forma debida mediante escritura pública, siempre y cuando los elementos de existencia del contrato como lo son el bien objeto de la compraventa y el precio cierto y determinado, puedan ser comprobados por los medios reconocidos por la ley, más no que se exima del requisito de existencia de la compraventa

como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado de la misma.

Por último señala el juez que al estampar la firma el suscrito en el acta notarial (que si fue impugnada como consta en autos), "...se tiene por acreditado el consentimiento de la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del juicio...", lo que resulta contrario a los preceptos legales antes mencionados, ya que para la traslación de la propiedad se necesita el consentimiento expreso sobre el bien objeto de la compraventa y el precio cierto y determinado, ya que si no existe éste último la compraventa no se perfecciona y por ende no hay traslación de la propiedad.

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

TERCERO.

FUENTE DEL AGRAVIO: *Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: "(Se transcribe)".*

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: *Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113,*

115, 273, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.**

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación

de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: "Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática."

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;*
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;*
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y*
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.*

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.**

Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número *****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el**

*donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.*

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.*

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que

pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de*

***Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice:
Artículo 398.- (Se transcribe).***

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

DOCUMENTOS PRIVADOS PROTOCOLIZADOS. (Se transcribe).

El juez de los autos omite mencionar y analizar que el acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, se tuvo por impugnada en auto de fecha 11 de enero de 2019 y que al contrario de lo que erróneamente manifiesta en su sentencia, sí se aportó prueba para la impugnación como lo es la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006, con posterioridad al acta notarial.***

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

CUARTO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1489, 1490, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la***

acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;**
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;**
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y**
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.**

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por**

la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.

Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.***

Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de***

existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: Artículo 398.- (Se transcribe).*

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

*El juez de los autos omite mencionar y analizar que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, se tuvo por impugnada en auto de fecha 11 de enero*

de 2019 y que al contrario de lo que erróneamente manifiesta en su sentencia, sí se aportó prueba para la impugnación como lo es la escritura pública número **, en la que se otorgó la donación del inmueble, firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006, con posterioridad al acta notarial.**

Independientemente de lo anterior, manifiesta el juez en la sentencia impugnada y al resolver la presente excepción que: “(Se transcribe)”, lo que resulta incongruente y contradictorio con las constancias de autos, por las siguientes razones:

a).- En la sentencia se otorga pleno valor probatorio al acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas.**

b).- Al otorgar valor probatorio pleno al acta notarial, le otorga veracidad al contenido del acta notarial, como lo manifiesta más adelante al expresar que “...resulta destacar que la parte demandada no ofrece medio de prueba idóneo, que se contraponga y desvirtúe la veracidad del acta notarial...”, y en la que no aparece que se haya convenido un precio cierto y en dinero;

c).- El juez con base en el contenido del acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, el juez condena al suscrito al otorgamiento de firma de escritura reclamado por la parte actora;**

d).- En la parte transcrita anteriormente, manifiesta el juez que “...no es materia de este juicio el resolver la veracidad de las declaraciones que fueran vertidas por los concurrentes ante

el notario...”, lo que resulta contradictorio, ya que contrario a lo manifestado, si está condenando al suscrito al otorgamiento de la firma de escritura, obligatoriamente tiene que tener la certeza de que el documento fundatorio de la acción contenga los elementos esenciales y de existencia del contrato de compraventa, como lo son el consentimiento sobre el bien objeto de la compraventa y el precio cierto y en dinero, así como el pago total del precio convenido.

Manifiesta el juez en la sentencia impugnada y al resolver la presente excepción que: “(Se transcribe)”, lo que resulta incongruente y contradictorio con el contenido del acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, por las siguientes razones:***

a).- Como ha quedado demostrado, en el texto del acta notarial no aparece que se haya consentido en un precio cierto y en dinero y que expresamente se encuentre inscrito en número y/o letra; y

b).- Al no haberse convenido un precio cierto y en dinero, no se perfeccionó la compraventa y por lo tanto no hubo traslación de la propiedad; y

c).- De acuerdo con lo anterior, ¿Cómo es posible que el juez afirme que hubo una traslación de la propiedad, por un precio suficiente y recibido a entera satisfacción, sin requerir a la parte actora la comprobación del pago como presupuesto de su acción?

Continúa manifestando el juez en la sentencia impugnada y al resolver la presente excepción que “(Se transcribe)”, lo cual resulta incongruente y contradictorio, por las siguientes razones:

Sobre la novación disponen los artículos 1489 y 1490 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas lo siguiente. “(Se transcriben)”.

De las afirmaciones del juez y de los preceptos legales antes mencionados, se desprende que el juez presume la novación y la invoca de manera ficticia, ya que la novación es un convenio entre las partes y debe constar expresamente, lo que no se desprende del acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, por lo que resuelto deviene en incongruente.***

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

QUINTO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutiveos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y

1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2°, 113, 115, 273, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.**

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación

de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;***
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;***
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y***
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.***

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.**

Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el**

*donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado ***** , notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.*

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado ***** , notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.*

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que

pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de*

***Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice:
Artículo 398.- (Se transcribe).***

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

Independientemente de lo anterior, es necesario destacar que las copias de traslado de la demanda y sus anexos, entre ellas el acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, que me fueron entregados al ser emplazado a juicio, el acta notarial, en el rubro de la firma del notario carece del sello del notario, lo que hizo valer en la contestación de la demanda y se exhibieron dichas copias de traslado, lo que se puede constatar de las actuaciones del expediente.***

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

SEXTO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 329, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;

2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;

3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y

4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.**

*Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.*

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora*

cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la*

transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...”, sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: Artículo 398.- (Se transcribe).

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

Independientemente de lo anterior cabe destacar la mención que hace el juez de los autos al manifestar en la sentencia impugnada que: “...(Se transcribe).”

Al respecto, disponen los artículos 1035, 1582, 1583 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, 329 y 398 segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las manifestaciones hechas por el juez anteriormente transcritas y los preceptos legales mencionados se desprende que el juez, en la sentencia impugnada, confunde la forma del contrato de la compraventa con el requisito para la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento en el precio cierto y determinado del bien objeto de la compraventa.

En efecto el artículo 1653 primer párrafo que menciona el juez, indica que “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial”, se refiere a la forma del contrato de compraventa, es decir, que puede ser verbal o constar por escrito, pero para que quede perfeccionado debe constar en escritura pública para que pueda ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y surtir efectos en contra de terceros, y la confirmación de lo anterior lo hace el segundo párrafo del citado precepto legal.

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

SÉPTIMO.

FUENTE DEL AGRAVIO: *Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.*

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: *Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 334, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.*

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

*El acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.*

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente

determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y

determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: "Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática."

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;*
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;*
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y*
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.*

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es

entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

*De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.*

*Independientemente de lo anterior, debe tenerse presente que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, es de fecha 02 de febrero de 2018 y la escritura pública número ****, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario, y autorizada definitivamente por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006 y a la que se le concedió pleno valor probatorio, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora (lo que no fue analizado y ni siquiera mencionado por el juez en su sentencia), por lo que al haberse firmado la escritura pública de donación con*

posterioridad al acta notarial, ésta quedó sin efectos por el perfeccionamiento de la donación del inmueble.

*Asimismo, resulta incongruente que en la sentencia impugnada, respecto del acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, de libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, el juez afirme que: “(Se transcribe)”, si como quedó anotado anteriormente, dicho documento no contiene el requisito de existencia de un contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y determinado y por lo tanto, resulta incongruente e inverosímil que afirme que con dicha documental se acredita la transmisión de la propiedad y el pago total de la operación, si el documento carece de la expresión de un precio cierto y determinado, es decir, no puede afirmar que el pago total fue hecho por la parte actora cuando se desconoce la cantidad de dinero cierta y determinada del inmueble, así como el valor del mismo.*

Esto es así, ya que en las acciones de otorgamiento de firma de escritura, el documento base de la acción que es un contrato de compraventa debe constar expresamente la descripción del inmueble y el precio cierto y determinado, y así como el actor tiene acción para demandar el otorgamiento de firma de escritura para formalizar y perfeccionar el contrato de compraventa, también el actor debe acreditar que pagó el precio cierto y determinado en el contrato de compraventa por ser un requisito de procedencia de la acción.

En relación con lo anterior, resultan aplicables las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal

Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: Artículo 398.- (Se transcribe).*

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual solicito atentamente a su Señoría sea aplicada en la resolución del presente asunto, y que a la letra dice:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

Independientemente de lo anterior cabe destacar la mención que hace el Juez de los autos al manifestar en la sentencia impugnada que: "...encontrando fundamento en el artículo 1302 del Código Civil para el estado de Tamaulipas, Artículo 1302.- (Se transcriben)

Al respecto deponen los artículos 1035, 1582, 1583 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, 329 y 398 segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, lo siguiente: (Se transcriben).

OCTAVO.

FUENTE DEL AGRAVIO: *Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutiveos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: "(Se transcribe)".*

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: *Artículos 15, 1032, 1257, 1269, 1582, 1624 y 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: "(Se transcriben)".*

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutiveos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

La apreciación del Juez respecto a la obligación que imputa al suscritor para cumplir con lo reclamado por la actora resulta incongruente, de conformidad con los preceptos legales antes invocados, por las razones siguientes:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la prestación puede consistir en la traslación de dominio de bien cierto y en el pago de bien debido;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1116 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos; y

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado.

De lo anterior se tiene que, en la compraventa, las obligaciones del comprador y vendedor, son recíprocas, el primero a pagar el precio cierto y determinado del bien objeto de la compraventa y el segundo a la entrega del bien y

suscribir la escritura ante Notario Público, para efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso que nos ocupa, el acta notarial número 18, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 del Control de Actas, Certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado ** , Notario Público número *** de la Ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibiendo como documento base de la acción para la parte actora, textualmente indica lo siguiente:***

“A QUIEN CORRESPONDA: (Se transcribe)

Del contenido del acta notarial, se desprende que no contiene el requisito de existencia del contrato de compraventa consistente en el consentimiento expreso sobre el precio cierto y el dinero.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

El consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe de reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;***
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;***
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y***
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.***

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que, en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

No obstante lo anterior, en el presente asunto, el actor al reclamar del suscrito el otorgamiento y firma de escritura, se encuentra obligado a probar que efectivamente se pagó totalmente el precio correcto y en dinero que alega haber pagado, con fundamento en los preceptos legales antes mencionados, por ser un requisito de procedibilidad de la acción pro forma, de conformidad con las jurisprudencias emitidas por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, las cuales solicito atentamente a su Señoría sean aplicadas en la resolución del presente asunto, y que a la letra dicen:

PAGO O INCUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. (Se transcribe).

ACCIÓN PRO FORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).

De conformidad con lo expuesto, queda plenamente probado que, contrario a lo manifestado por el Juez en la sentencia impugnada, en el presente asunto resulta aplicable la

jurisprudencia emitida por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación la cual fue invocada en mi escrito de contestación a la demanda y solicito atentamente a ese H. Sala sea aplicada en la resolución del presente juicio, y que a la letra dice:

PAGO Y CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. (Se transcribe)

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene el Juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

NOVENO:

FUENTE DEL AGRAVIO: *Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dice: “(Se transcribe)”.*

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: *Artículos 15, 1032, 1257, 1269, 1582, , 1624 y 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.*

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

La apreciación del Juez respecto a la obligación que imputa al suscrito para cumplir con lo reclamado por la actora resulta incongruente, de conformidad con los preceptos legales antes invocados, por las razones siguientes:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la prestación puede consistir en la traslación de dominio de bien cierto y en el pago de bien debido;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1116 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos; y

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado;

Por lo anterior, en el contrato de compraventa, las obligaciones del comprador y vendedor, son recíprocas, el primero a pagar el precio cierto y determinado del bien objeto de la compraventa y el segundo a la entrega.

No obstante lo anterior, en el presente asunto, el actor al reclamar del suscrito el otorgamiento y firma de escritura, se encuentra obligado a probar que efectivamente se pagó totalmente el precio correcto y en dinero que alega haber pagado, con fundamento en los preceptos legales antes mencionados, por ser un requisito de procedencia de la acción pro forma.

En cuanto a la jurisprudencia que solicite se aplicaran en la resolución del juicio, una del rubro “ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ESTA”., en la que manifestó el Juez de los autos que no resulta aplicable porque: “no resulta aplicable al presente caso, ya que la misma refiere a la parte de un saldo insoluto, y que para la procedencia de la acción pro forma, requiere la exhibición una insoluto, ya que para la procedencia de la acción pro forma, requiere la exhibición una cantidad restante de un saldo insoluto, situación que no ocurre en el presente juicio, ya que del acta notarial número (***) dieciocho mil noventa y siete, del libro 14 del control de actos, certificados y verificaciones extendida por el LICENCIADO *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas se advierte que el señor ***** bajo protesta legal de decir verdad manifiesta haber recibido a su entera satisfacción, el precio convenido, lo cual resulta innecesario, ya que del acta notarial número *****) dieciocho mil noventa y siete, del libro 14 del control de actos, certificados y verificaciones extendida por el LICENCIADO *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas se advierte que el señor ***** bajo protesta legal de decir verdad manifiesta haber recibido a su entera satisfacción, el precio convenido por la venta del inmueble”.**

En resumidas cuentas, el Juez de los autos no acepta las jurisprudencias, la primera de las citadas porque se refiere a

pagos parciales y la segunda porque según él, el precio de la compraventa quedo pagado a satisfacción del suscrito.

Para efectos de lo anterior, nuevamente es necesario recurrir al análisis del acta notarial número **, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de Control de Actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, Notario Público número *** de la Ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, la que textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe).”***

Del contenido del acta notarial, se desprende que no contiene el requisito de existencia del contrato de compraventa consistente en el consentimiento expreso sobre el precio cierto y el dinero.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

El consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe de reunir los requisitos siguientes:

- 1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;***
- 2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;***
- 3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y***
- 4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.***

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que, en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

*Por otra parte, al acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el juez le concede pleno valor probatorio al afirmar se tiene "...acreditado la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del presente juicio, así como el pago total por la operación...", sin que dicho documento contenga expresamente el requisito de la existencia del contrato de compraventa como lo es el consentimiento sobre el precio cierto y en dinero y tener por acreditada un supuesto contrato de compraventa que no existió, pues el acta notarial no es idónea para acreditar los hechos declarados en la misma, con violación de lo dispuesto por el artículo 398 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dice: (Se transcribe).*

Confirma lo anterior la tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que dicen:

ACTAS NOTARIALES. SU EFICACIA PROBATORIA CUANDO COLISIONA CON OTRAS PRUEBAS QUE OBREN EN EL JUICIO. (Se transcribe).

DOCUMENTOS PRIVADOS PROTOCOLIZADOS. (Se transcribe).

Asimismo, el juez al dictar la sentencia impugnada y concederle valor probatorio pleno al acta notarial, no tomo en consideración que conforme a lo dispuesto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas y tesis invocadas anteriormente, que solamente hace prueba de la existencia del acta notarial, más no hace prueba plena de lo declarado o contenido del acta notarial, por lo que del análisis del acta notarial cabe hacerse las preguntas siguientes:

a).- Si en el acta notarial no se aparece el consentimiento de un precio cierto y en dinero determinado de forma precisa, exacta y matemáticamente ¿Cómo llega a la conclusión de que el precio de la supuesta compraventa fue pagado, con la sola declaración en el acta notarial de haber recibido el precio de la venta del inmueble, si el acta notarial no contiene el consentimiento de un precio cierto y en dinero determinado de forma precisa, exacta y matemáticamente y la declaración de la misma no tiene valor probatorio pleno?;

b).- Si en el acta notarial no se aparece el consentimiento de un precio cierto y en dinero determinado de forma precisa, exacta y matemática ¿Cómo llega a la conclusión de que el precio de la supuesta compraventa fue pagado, con la sola declaración en el acta notarial de haber recibido el precio de la venta del inmueble, si la declaración de la misma no tiene valor probatorio pleno?;

c).- Si en el acta notarial no se aparece el consentimiento de un precio cierto y en dinero determinado de forma precisa, exacta y matemática ¿Cómo llega a la conclusión de que el precio de la supuesta compraventa fue pagado de contado, con la sola declaración en el acta notarial de haber recibido el precio de la venta del inmueble, si la declaración de la misma no tiene valor probatorio pleno?;

Por lo expuesto anteriormente, contrario a lo expuesto por el Juez en la sentencia impugnada, se considera que las jurisprudencias emitidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, con los rubros: “acción pro forma. La exhibición del precio adeudado es un requisito de procedencia de esta” y “acción proforma, al ejercerla debe acreditarse el pago total del adeudo (Legislación del estado de Jalisco)”, deben ser aplicadas en la resolución del presente asunto, en razón de que la parte actora, en el hecho marcado con el número 5 de su escrito inicial de demanda, manifestó lo siguiente: (Se transcribe).

Al respecto disponen los artículos 1116, 1142, 1586 y 1624 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y 273, 113 y 15 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas lo siguiente: (Se transcriben).

De conformidad con lo manifestado por la parte actora en el hecho 5 de su escrito de demanda y en los preceptos legales antes mencionados, la parte actora se encuentra obligada a probar que “...efectuó el pago de la totalidad del precio pactado y el demandado lo recibió de conformidad...”, de lo que resulta indispensable que el Juez de los autos requiera a la parte actora probar sus afirmaciones.

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en los agravios del primer al octavo del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al Juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

DÉCIMO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del Libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora, textualmente indica lo siguiente: “(Se transcribe)”.

Al respecto, disponen los artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586 y 1624 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, lo siguiente: “(Se transcriben)”.

De las disposiciones legales anteriores se desprende lo siguiente:

a).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los convenios que crean obligaciones toman el nombre de contratos;

b).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1257 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para la existencia del contrato se requiere el consentimiento;

c).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el consentimiento puede ser expreso o tácito, considerando que en el contrato de compraventa el consentimiento debe ser expreso en razón de que en la compraventa debe quedar expresamente determinado el objeto materia de la compraventa y el precio cierto y determinado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas;

d).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero;

e).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio;

f).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1586 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes;

g).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1624 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el comprador está especialmente obligado a pagar el precio del bien en tiempo, lugar y forma convenidos;

h).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, cuando no se señale fecha para el pago del precio de la compraventa, la venta será al contado; y

i).- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1035 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato;

De lo anterior se tiene que, en la compraventa los elementos esenciales para su existencia son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando el acuerdo de voluntades sobre el bien o el precio cierto y determinado, la compraventa es inexistente por falta de consentimiento.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Edición, Ed. Porrúa, S.A., página 87, respecto al concepto del precio expresa que: “Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta, matemática.”

En efecto, el consentimiento sobre el precio cierto y determinado en la compraventa es de vital importancia, el cual debe reunir los requisitos siguientes:

1.- El precio debe ser justo, serio y verdadero;

2.- El precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio;

3.- El precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida; y

4.- El precio es verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.

De los anteriores elementos se desprende que el precio, aparte de ser justo, serio y verdadero, debe tener cierta proporción razonable entre el bien y el mismo precio, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.

Confirma lo anterior la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. (Se transcribe).

Con base en los anteriores elementos, en el momento en que, en la compraventa se conviene sobre cierto bien y el precio cierto y determinado, el contrato se perfecciona y es entonces cuando opera la traslación de dominio, pero faltando el consentimiento sobre el precio cierto y determinado, la compraventa no existe por la falta del consentimiento de uno de sus elementos esenciales y por lo tanto la traslación de la propiedad tampoco existe.

De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número ***, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.**

*De conformidad con lo expuesto, puede observarse que el acta notarial número *****, de fecha 02 de febrero de 2006, del libro 14 de control de actos, certificaciones y verificaciones, extendida por el Licenciado *****, notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, exhibido como documento base de la acción por la parte actora y que el juez de los autos, al inicio de la foja 153 le da una desafortunada calificación de “recibo contrato de compraventa”, no contiene acuerdo alguno sobre el precio cierto y determinado, por lo que, jurídicamente el supuesto contrato de compraventa no existió jamás y en consecuencia tampoco la traslación de la propiedad del inmueble de mi propiedad que se menciona en el acta notarial.*

El Juez de los autos para negar la procedencia de la prescripción de la acción de otorgamiento y firma de escritura, invoca la tesis de los rubros “COMPRAVENTA. ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE”, que se refiere a la demanda de otorgamiento y firma de escritura cuando el contrato de compraventa se perfecciona, es decir, cuando se ha convenido sobre el bien objeto de la compraventa y el precio cierto y determinado, y “COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA”, que se refiere objeto de la compraventa y el precio cierto y determinado y por el mero efectos del contrato, se produce las traslaciones de la propiedad.

Al respecto, cabe mencionar que, como se ha mencionado en los agravios anteriores, el acta notarial, no contiene un consentimiento sobre el precio cierto y determinado de la compraventa y por lo mismo, al faltar uno de los requisitos indispensables para el perfeccionamiento del contrato de compraventa, la misma no existió y por lo tanto, jamás existió una traslación de la propiedad, por lo que, la tesis invocadas por el Juez de los autos, no le resultan aplicables al presente

asunto, en razón de que la supuesta compraventa en la que se basa la sentencia impugnada y a la cual el Juez le concedió pleno valor probatorio, carece del requisito de existencia del contrato de compraventa como lo es el cometimiento sobre el precio cierto y determinado.

Sobre la excepción de prescripción opuesta en mi escrito de contestación a la demanda, disponen los artículos 1508, 1509, 1510, 1211, 1512 y 1513 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, lo siguiente: (Se transcriben).

De conformidad con lo anterior y al faltar el consentimiento sobre el precio cierto y determinado de la compraventa en el acta notarial y en consecuencia, no haberse perfeccionado el contrato y no haber operado la trasmisión de la propiedad, al presente asunto no le son aplicables la tesis de los rubros “COMPRAVENTA. ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE”, y “COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1508 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas hecho valer, al haber transcurrido más de cinco años desde el 02 de febrero de 2006 (fecha del acta notarial) al 23 de octubre de 2018 (fecha del auto que da entrada a la demanda de otorgamiento y firma de escritura), lo que no fue analizado por el juez de los autos.

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en los agravios del primer al octavo del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al Juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las

defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

DÉCIMO PRIMERO.

FUENTE DEL AGRAVIO: *Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: “(Se transcribe)”.*

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: *Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 329, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.*

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

La parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia definitiva de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que quedaron transcritos anteriormente, violan en mi perjuicio lo dispuesto por los preceptos legales mencionados, por las siguientes razones:

El juez de los autos al dictar la sentencia impugnada, viola lo dispuesto en los artículos antes mencionados al no haber hecho un debido análisis detallado de los hechos de la demanda y de la contestación a los mismos, así como de las excepciones y defensas opuestas entre ellas, la denominada “XI.- TODAS Y CADA UNA DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE SE DERIVEN DE LA CONTESTACIÓN A TODOS LOS HECHOS DE LA DEMANDA.”

En efecto, en los hechos uno y cinco de la demanda, la parte actora manifestó lo siguiente: “(Se transcribe).”

El suscrito, contesté los hechos uno y cinco de la demanda en los siguientes términos: “(Se transcribe).”

De los hechos uno y cinco y su contestación, se puede deducir que el juez de los autos, al dictar la sentencia impugnada, fue omiso al analizar detalladamente los mismos, de los cuales se deducen las cuestiones siguientes:

a).- Que el acta notarial que acompaña la actora como documento base de su acción, en la certificación que hace el Licenciado *** , notario público número *** de la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, indica que se trata de una constancia y no de un contrato de compraventa, ya que no cumple con los requisitos esenciales para la existencia del mismo, establecido por los artículos 1255, 1257 fracción I, 1269 y 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas para la compraventa, como lo son el consentimiento y el precio cierto y en dinero;**

b).- Que la fecha de la escritura pública número **, en la que se otorgó la donación del inmueble es del 31 de enero de 2006;**

c).- Que la fecha del acta notarial exhibida como documento base de la acción por la actora es de fecha 02 de febrero de 2006;

d).- Que la escritura pública número **, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue firmada por el donante y el donatario el 16 d febrero de 2006, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora, por lo que otorgaron su consentimiento y conformidad en la donación del inmueble por medio de su firma;**

e).- Que la escritura pública número **, en la que se otorgó la donación del inmueble, fue autorizada definitivamente por el Licenciado ***** , notario público número *** de**

la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, el 16 de febrero de 2006, es decir con posterioridad al documento base de la acción exhibido por la actora, confirmándose el consentimiento y conformidad de los otorgantes en la donación del inmueble por medio de la firma de autorización definitiva de la escritura;

*f).- De lo anterior se puede apreciar lo inverosímil de que el suscrito haya celebrado con mi padre señor *****
contrato de compraventa del inmueble, ya que el acta notarial exhibida por la actora como documento base de su acción es de fecha 02 de febrero de 2006 y la escritura de donación se firmó (confirmándose con ello la donación del inmueble) así como la autorización definitiva de la escritura fue con fecha 16 de febrero de 2006, por lo que no es lógico, ni jurídicamente posible, suponer que se haya celebrado un supuesto contrato de compraventa cuando la donación del inmueble quedó perfeccionada con posterioridad a la fecha del acta notarial en la que basa la parte actora un supuesto contrato de compraventa, la cual no reúne los requisitos esenciales de existencia de la compraventa establecidos por los artículos 1255, 1257 fracción I, 1269 y 1582 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, como son el consentimiento y el precio cierto y en dinero;*

g).- En la sentencia impugnada el juez le otorgó a la escritura pública la donación valor probatorio pleno, por lo que debe entenderse que también se concede valor probatorio pleno a la fecha de la firma de la escritura y a la fecha de la autorización definitiva que fue el 16 de febrero de 2006; y

h).- En el hecho marcado con el cinco de su escrito inicial de demanda, la parte actora manifestó lo siguiente: “5. (Se transcribe).”

Al respecto disponen los artículos 1116, 1142, 1586 y 1624 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y 273, 113 y 15 del

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, lo siguiente: (Se transcriben).

De conformidad con lo manifestado por la parte actora en el hecho cinco de su escrito de demanda y en los preceptos legales antes mencionados, la parte actora se encuentra obligada a probar que "...efectuó el pago de la totalidad del precio pactado y el demandado lo recibió de conformidad...", por lo que el juez de los autos debió resolver que la parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción, al no acreditar que efectivamente existió consentimiento en el precio cierto y determinado y que éste efectivamente fue pagado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Independientemente de lo anterior, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en el primer agravio del presente recurso de apelación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por lo expuesto y fundado, se considera procedente revocar la sentencia impugnada para el efecto de que se ordene al juez dictar otra en la que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones interpuestas por el suscrito en mi escrito de contestación a la demanda.

DÉCIMO SEGUNDO.

FUENTE DEL AGRAVIO: Lo es la parte del considerando tercero y puntos resolutivos primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia de fecha 14 de febrero de 2019, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en el Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, que en lo conducente dicen: "(Se transcribe)".

PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS: Artículos 15, 1032, 1035, 1116, 1142, 1255, 1256, 1257, 1269, 1582, 1583, 1586, 1624 y 1653 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; 2º, 113, 115, 273, 329, 333, 334, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismos que a la letra dicen: “(Se transcriben)”.

CONCEPTOS DEL AGRAVIO:

En vía de expresión de agravios, atentamente solicito de esta H. Sala que se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes, como insertados a la letra, todos y cada uno de los argumentos hechos valer en los agravios del primero al décimo segundo del presente recurso de apelación, en obvio de repeticiones inútiles, para todos los efectos legales a que haya lugar.”.

TERCERO. El agravio SEXTO expresado por el disidente ***** , demandado en el Juicio de Origen, es fundado y suficiente para la revocación de la sentencia impugnada, resultando innecesario el estudio de los restantes.

En dicho motivo de inconformidad, el apelante alega que indebidamente el juzgador declaró improcedente la excepción que opuso con base en los artículos 1256, 1257 fracción I y 1269 del código civil, consistente en que del documento base de la acción, relativo al acta Notarial ***** , del Libro 14, del Control de Actos, Certificaciones y Verificaciones, del Notario Público número ***, con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas,

se advierte que carece de un consentimiento expreso de dicho demandado para transferir la propiedad, aunado a que no se pactó un precio cierto y en dinero.

Añadió el recurrente, que no tiene razón el a quo al declarar improcedente dicha excepción, puesto que de conformidad con el artículo 1582 del código civil, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; que los elementos esenciales de la compraventa son el consentimiento sobre el bien y el precio cierto y determinado, por lo que faltando uno de ellos la compraventa es inexistente; que de acuerdo con la obra de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, del Maestro Rafael Rojina Villegas, el precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente, es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, en cambio el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, exacta y matemática, y además, el precio debe ser justo, serio y verdadero, siendo serio si no es simulado, ficticio o

irrisorio, y que será justo si no es proporcional al valor de la cosa adquirida, y que será verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija.

Concluyó el recurrente, que los argumentos de dicha excepción encuentran sustento en la tesis de rubro: Contrato de Compraventa, obligación de pagar un precio cierto y en dinero.

Como se adelantó, dicho agravio es fundado.

Se considera así, por lo siguiente:

En el particular, compareció ante el juzgado de origen, la Ciudadana ***** como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de *****, ejercitando la acción de otorgamiento de escritura de compraventa, en contra del aquí disidente ***** *****, habiendo fundado la acción en el documento suscrito ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número ***, con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, mismo que obra a foja 6 del expediente, que es del tenor siguiente:

“A QUIEN CORRESPONDA:

Ahora bien, la lectura de dicho documento base de la acción transcrito, no permite advertir que se haya señalado un precio cierto y en dinero, adoleciendo por ello de dicho elemento esencial para la existencia del contrato de compraventa, que para su configuración establece el artículo 1582 del código civil, el cual prevé que la compraventa es un contrato por el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

En el mismo tenor, el diverso 1583 del propio ordenamiento legal señala, que la compraventa se perfecciona para las partes por el solo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.

Así, el término *precio cierto* no se limita al hecho de que sea determinado, sino que se refiere también a que el precio debe ser justo, serio y verdadero, el precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio; siendo irrisorio si no existe proporción alguna entre él y el valor real de la cosa vendida; y será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida.

De ahí la necesidad de que en todo contrato de compraventa deba establecerse cuál es el precio cierto y determinado que deba pagarse o que se pagó al vendedor, porque ello evita no solo la simulación del acto jurídico, sino también que no sea objeto de algún posible fraude a acreedores o bien, que no sea irrisorio y en su momento objeto de alguna acción de nulidad.

Corroborando lo anterior (determinación precisa del precio cierto y en dinero para la configuración de una compraventa), el artículo 1584 del código en consulta, que establece que si el bien se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otro bien, la cantidad en dinero debe ser igual o mayor al valor del otro bien para que se considere que se está ante un contrato de compraventa, y si no es así, entonces se tratará de una permuta.

Además, el precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, lo que quiere decir, que por lo que hace al precio, las partes debieron fijarlo y estar de acuerdo con el mismo por ser un elemento esencial de la compraventa, mismo que debe ser proporcional al valor real del inmueble.

De ahí la necesidad de la fijación del precio cierto y en dinero que debe cumplirse en los contratos de compraventa de un bien.

Por tanto, si el documento fundatorio de la acción no contiene la determinación del elemento relativo al precio cierto y en dinero, el contrato es inexistente. Por ello, es fundado del agravio que se analiza, cuya consecuencia conduce a que deba declararse procedente la excepción que en tal sentido opuso el demandado, aquí apelante.

Lo anterior encuentra sustento en la tesis aislada 1a. XXI/2014 (10a.), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro 2005448, visible en la página 638, del *tenor siguiente*:

“CONTRATO DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN DE PAGAR UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. *Bajo un criterio preponderantemente económico, los contratos se dividen en onerosos y gratuitos; son onerosos aquellos en los que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, esto es, debe existir reciprocidad en cuanto a los provechos y ventajas, y también en lo que se refiere a las cargas y los gravámenes, y son gratuitos aquellos en los que el provecho es solamente para una de las partes. Ahora bien, el contrato de compraventa es un contrato oneroso, en el que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y, la otra, a pagar un precio "cierto y en dinero". Así, el término "cierto" no se*

limita al hecho de que sea determinado, sino que se refiere también a que el precio debe ser justo, serio y verdadero. En ese sentido, el precio es serio si no es simulado, ficticio o irrisorio; esto es, habrá precio irrisorio si no existe proporción alguna entre él y el valor real de la cosa vendida; por el contrario, el precio será justo si es proporcionado al valor de la cosa adquirida. Asimismo, habrá precio verdadero cuando exista la intención de que el vendedor lo exija. Ahora bien, no es indispensable que el precio sea el equivalente exacto del valor real de la cosa, pero sí que exista cierta proporción razonable entre uno y otro, ya que en caso contrario, no se tratará de un contrato oneroso de compraventa, sino de un contrato gratuito de donación.”.

Bajo las consideraciones que anteceden, ante lo fundado del sexto de los agravios formulados por el apelante, demandado en el juicio de otorgamiento de escritura de compraventa, con apoyo en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, lo que procede es revocar la sentencia impugnada, para que en esta se diga, que no ha procedido el juicio sumario civil sobre acción proforma, que se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas, y que se condena a la parte actora a pagar a favor del demandado los gastos y costas del juicio al haberle resultado adversa la sentencia que es de aquellas que versan sobre una acción de condena en términos del artículo 130 del código de procedimientos civiles.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. El sexto de los agravios formulados por el apelante ***** , resultó fundado, e innecesario el estudio de los restantes.

SEGUNDO. Se revoca la sentencia apelada de catorce de febrero de dos mil diecinueve, pronunciada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente 456/2018, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura de Compraventa, para que los puntos resolutive de la misma queden de la siguiente manera:

“---PRIMERO. No ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura de compraventa, promovido por *** en su calidad de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***** , en contra de ***** , a quien se absuelve de las prestaciones reclamadas.**

---SEGUNDO. Se condena a la parte actora a pagar a favor del demandado los gastos y costas del juicio, regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.”.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución; devuélvase el expediente al

juzgado de origen, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente concluido.

Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Egidio Torre Gómez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Alejandro Alberto Salinas Martínez, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente y ponente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publica en lista de acuerdos.
CONSTE.L'JMGR/L'ETG/L'AASM/L'SAED/GDG.

El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 242(doscientos cuarenta y dos) dictada el (JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2019) por esta Segunda Sala Colegiada, constante de 89(ochenta y nueve) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de julio de 2019.