

**RESOLUCIÓN: 477 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE)**

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el toca 475/2019, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el actor \*\*\*\*\* , contra la sentencia de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, dictada en el expediente 73/2018, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Acción Proforma, promovido contra \*\*\*\*\* , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en El Mante, Tamaulipas; y,

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

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

***“---PRIMERO:- Se declara improcedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA), promovido por el C. \*\*\*\*\* , en contra de la C. \*\*\*\*\* .***

**---SEGUNDO.- En consecuencia, se absuelve a la demandada C. \*\*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.**

**---TERCERO.- No se hace especial condena respecto al pago de los gastos y costas en esta instancia, por lo que cada parte deberá sufragar las que hubiere erogado...”**

**SEGUNDO.** Respecto de la sentencia anterior, el actor \*\*\*\*\* interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por el juez en efecto devolutivo por auto de uno de agosto del año en curso. El juzgado de origen remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio 1129, de veintiuno de octubre de dos mil diecinueve. Por acuerdo plenario de cuatro de los corrientes fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso. Se radicó el toca el seis siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.

Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,

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

**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 apelante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, expresó como agravios, en lo conducente, lo siguiente:

**“AGRAVIOS:**

*Para que una sentencia sea legal y correcta, la misma se debe sujetar a lo que exigen los artículos 109, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para ello el primer fundamento señalado prevé lo siguiente: ARTÍCULO 109.- (Se transcribe), de igual manera el segundo fundamento en mención prescribe lo siguiente ARTÍCULO 113.- (Se transcribe)., asimismo el tercer fundamento que he referido determina lo siguiente: ARTÍCULO 114.- (Se transcribe)., y el último fundamento a que he hecho referencia señala lo siguiente: ARTÍCULO 115.- (Se transcribe).*

*1.- Tal como menciona la resolución que hoy impugno la misma no se encuentra debidamente fundada ni motivada, ya que en sus resolutivos señala lo siguiente: (Se transcribe).*

*De lo anterior resulta trascendente y legal entrar a un análisis a los considerandos que señala su Señoría, en su respetable resolución ya que, en los citados Considerandos se puede apreciar que, además de hacer alusión a actos y hechos que no son materia de la litis como es el hecho de señalar que la compraventa que se ventila en el presente asunto es no es procedente, así como de ventilar situaciones contrarias a proceso como lo es el hecho de especificar la negación de una prueba testimonial de testigos que no estuvieron presentes en el contrato privado de compraventa Sino que sólo son testigos que saben de dicho acto de compraventa por ser amigos del comprador, ya que los que intervinieron directamente como testigos en el citado contrato ya fallecieron, y, es imposible que se pudieran presentar, de igual manera, los testigos no validan un juicio, sino que manifiestan lo que saben, y no como erróneamente lo señala el juzgador, el cual determina en forma especial que dichos testigos son esenciales para determinar el presente juicio, es por ello que; el juzgador se excede en resolver sobre cuestiones ajenas al presente asunto. ya que lo que se refiere y se ventila en el presente asunto es lo relativo al incumplimiento de la vendedora ahora demandada para el otorgamiento de una escritura, la cual no ha cumplido con su obligación de vendedora, y, por ende, su obligación de vendedora está consignada en los artículos 1023, 1029, 1030, 1031, 1034 y 1613 fracción VII del Código Civil,*

*mismo que me permito señalar ... “(Se transcriben)” ... , fundamentos de ley que regulan y determinan elementos que refiere son los que constituye sobre la procedencia de la acción intentada de otorgamiento de escritura en el presente proceso, y, además se precisa y se determina que efectivamente la parte actora el C. \*\*\*\*\* , acreditó y justificó los elementos de su acción sumaria de otorgamiento de escritura que señalan los fundamentos que he señalado. Precisando que para que se prospere la acción que intenta el ahora actor, se requiere justificar y acreditar el incumplimiento de la ahora vendedora y demandada, situación que está debidamente acreditada y justificada tal cuestionamiento de procedencia se puede contemplar en la siguiente jurisprudencia que se transcribe de la siguiente manera: ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. (Se transcribe).*

*Señala el Juez A quo, de inicio y en lugar de entrar al estudio del fondo del asunto, refiere dicho juzgador que la venta celebrada entre el ahora actor y la demandada no surte efectos, esto en razón de que el contrato privado de compraventa celebrado entre el actor y la ahora demandada es un contrato de fecha incierta por no estar debidamente inscrito ante una*

*autoridad o dependencia pública, más sin embargo señala la tesis jurisprudencial que precisa en su respetable sentencia, dicha tesis jurisprudencial refiere que dichos contratos de fecha incierta son válidos y legales si se apoyan con otro medio de prueba relacionado al contrato y, como bien lo señala el mismo juzgador a quo admite como prueba documental pública el recibo del pago del predial ante la Dirección de Catastro Municipal de Ciudad Mante, Tamaulipas, respecto al año dos mil dieciocho, pago del citado impuesto del inmueble que adquirió el actor que es motivo de la presente litis, recibo en el cual se puede observar que dicho pago del referido impuesto se encuentra registrado debidamente ante dicha dependencia a nombre del actor \*\*\*\*\* y a dicha prueba le da el valor probatorio pleno de documental pública que refiere y señala el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, con ello, se puede determinar y acreditar que, si bien es cierto que reconoció al contrato privado de compraventa con el valor de indicio, y, que a la vez señala como documento de fecha incierta, también es cierto que dicho contrato se convalida con la documental pública que se ha señalado, y, no como erróneamente con la testimonial, que tilda de inverosímil.*

*En este caso se puede advertir que, el juzgador está haciendo uso de actos indebidos dentro del presente proceso, ya que desde el inicio del juicio, determinó*

***emplazar a otra persona que no era la demandada, en otro estado, y se puede determinar que la persona que se trató de emplazar no era la demandada, quedando en evidencia el garrafal error por parte del Juzgador, ante dicha persona y ante el Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, S L. P., haciendo mención que ya es costumbre de este Juzgador el de dictar sentencias improcedentes haciendo alusión a esto en derecho comparado entrar a un análisis de la costumbre del Juzgador, con ello se acredita dicha costumbre si se analizan las apelaciones del expediente civil número 30/2017.***

***Como se ha señalado, dicho Juzgador al momento de resolver, se convierte en el abogado y juez personal de la parte demandada, al defender y atacar el contrato privado de compraventa, de igual manera ataca en forma personal la prueba testimonial ofrecida asumiendo que la venta celebrada entre la ahora demandada y el actor del presente juicio es nula, precisando que es nula porque hay testigos que declaran igual, que porque no estuvieron en la celebración del contrato y desconoce la validez del acto celebrado entre las partes, precisando que el Juzgador actúa no como persona imparcial, sino convirtiéndose en juez y parte, pues en ningún momento se ha señalado la susodicha nulidad o invalidez de alguna venta en el presente asunto, y, si fuera sin aceptarlo ni ventilarlo, esa acción sería personal de la señora \*\*\*\*\* y, no del juzgador, quien además está supliendo la voluntad***

*de dicha demandada, lo que señala el juzgador es totalmente inaceptable ya que dicha demandada se obligó en la venta del inmueble con la ahora parte actora, y en esa situación la demandada tiene que cumplir, porque también es cierto que la demandada es dueña del 100 % de dicho bien inmueble, situación que no es imposible de cumplir con su obligación de vendedora ya que así se obligó y recibió un precio por la venta, situación que se acredita con el contrato privado de compraventa lo correcto y legal es que tiene una obligación de otorgar la escritura en favor de la parte actora, y, en ningún momento dicha demandada señala o impugna alguna situación de nulidad, esto en razón de que al tratar de cumplir con su obligación a dicha demandada no afecta ninguno de sus derechos, porque el inmueble de la litis de la parte actora, y, que tiene en legal posesión dicho actor el cual paga su impuesto predial a su nombre.*

*Si bien es cierto que refiere el Juzgador que el contrato privado de compraventa es calificado como un indicio, por ser un contrato de fecha incierta, también es cierto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por el hecho de que dicho contrato privado haya sido presentado a una demanda de un juicio civil de otorgamiento de escritura, dicho contrato se convierte en un documento de fecha cierta, tal como lo establece la siguiente tesis jurisprudencial: DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO*

**SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. (Se transcribe).**

**2.- No es posible que se haya decretado la improcedencia del presente juicio, ya que es claro que la demandada \*\*\*\*\* , tiene por derecho legal el de incumplimiento a la ley por el sólo hecho de cumplir con la obligación personal en favor del actor, ya que dicha demandada tiene que cumplir con lo que se señala en los artículos 1023 y 1024 del Código Civil en Vigor y que me permito transcribir: (Se transcriben). Pero aún con ello, el Juzgador decretó la improcedencia del presente asunto.**

**El derecho de acción de la ahora parte actora, es el del otorgamiento de la escritura de la compraventa citada que se ventila en la presente litis, misma que se señala adecuadamente en el escrito inicial de demanda, ya que es claro que dicho actor funda y motiva adecuadamente su acción de otorgamiento y firma de escritura en base a lo que señalan los fundamentos citados, por ser un derecho de cualquier comprador; y, el otorgamiento de la escritura es una obligación de todo vendedor tal como lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial: ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. (Se transcribe).**

**Como consecuencia de lo anterior, es menester señalar que dicha demandada debe de cumplir con**

*lo que le ordena el artículo 1613 del Código Civil Vigente en el Estado que a la letra dice y señala lo siguiente: (Se transcribe)., situación que también se plasma en la siguientes tesis Jurisprudencial: ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. (Se transcribe).*

*3.- El primer agravio que hago valer y defender es que la parte actora acredito un derecho de acción legal, un interés Jurídico procedente y el juzgador deviene y da entender que la parte actora no tiene un derecho y un interés jurídico legitimado, esto derivado de que dicha parte actora si acreditó los elementos de su acción como es posible que señala que carece de derecho y de interés legal, ya que el actor intentó una acción y justificó su acción, asimismo, demostró la calidad de tener su interés jurídico tal como lo refiere la siguiente tesis Jurisprudencial: INTERÉS JURÍDICO, DEFINICIÓN DE. (Se transcribe).*

*4.- Analizando lo resuelto por el juzgador, tal como lo ordena la ley civil y no como lo lleva a cabo el Juzgador, es relevante que el Juzgador se predeterminó a estudiar algo que no está dentro de la litis, ya que refiere que existe una venta indebida e ilegal, celebrada entre el actor y la demandada, más sin embargo como se observa en el título de propiedad en el cual la actora justificó ser la dueña y*

*derivado de ello, es por eso que le vendió a la parte actora, a dicho actor se le vendió el inmueble que se señala y todo lo inherente a el, es decir, la demandada actúo como dueña de su terreno, llevando a cabo la ahora demandada una venta de un bien inmueble, tal como lo señala el artículo 664 del Código Civil Vigente en el Estado, para ello me permito citar tal fundamento ... "(Se transcribe)..." es decir si existe una construcción dentro del perímetro de la propiedad de la actora le pertenece a ella, y eso no está sujeto a estudio en el presente juicio, no obstante que le pertenece a la actora ya que es bien claro que existe una norma general sobre derecho de propiedad, lo accesorio en este caso sigue la suerte de lo principal, esto quiere decir que si la actora es la legítima dueña de la propiedad que reclama, entonces es dueña de lo accesorio dentro de su propiedad, tal como lo señala el artículo 809 del Código Civil Vigente en el Estado, es decir, es dueña de las construcciones y arboles que estén dentro del perímetro de su propiedad, tal como lo señala el artículo que se transcribe ... "ARTÍCULO 809.- (Se transcribe)"...*

*5.- Es importante recalcar que el Juzgador procedió a dictar una sentencia definitiva, supuestamente cumpliendo con los requisitos de los artículos 105, 109, 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y además entró al estudio del fondo del presente asunto, pero aduce indebidamente una falta de interés que no existe, ya*

*que el interés Jurídico y legal está debidamente demostrado por parte de la parte actora ya que ha sido afectada por un derecho y es por ello que ejercita una acción, derivada de la violación de un derecho propio tal como lo señala la siguiente tesis Jurisprudencial: INTERÉS JURÍDICO Y LEGITIMACIÓN ACTIVA. CUANDO SE DEMANDA LA NULIDAD O INVALIDEZ DE UN DETERMINADO ACTO JURÍDICO LE ASISTE A QUIEN CON MOTIVO DEL ACTO IMPUGNADO HA SIDO AFECTADO EN SU ESFERA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES LEGALMENTE RECONOCIDOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (Se transcribe).*

*6.- Concluyendo que la actora, se presentó a deducir una acción con un interés jurídico personal y con una legitimación activa, ya que fue afectada en un derecho propio, ya que no está alegando alguien interés ajeno, situación que se encuentra debidamente justificada en autos, tal como lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial: INTERÉS JURÍDICO Y LEGITIMACIÓN ACTIVA. CUANDO SE DEMANDA LA NULIDAD O INVALIDEZ DE UN DETERMINADO ACTO JURÍDICO LE ASISTE A QUIEN CON MOTIVO DEL ACTO IMPUGNADO HA SIDO AFECTADO EN SU ESFERA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES LEGALMENTE RECONOCIDOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (Se transcribe).*

**7.- Precisando y concluyendo que con lo narrado, se puede acreditar que la presente resolución no es congruente con lo que existe en los autos del presente juicio y no se ajusta a lo que exigen los artículos 109, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, tal como lo menciona y lo exige la siguiente tesis jurisprudencial que se cita a continuación: SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ). (Se transcribe).**

**8.- De igual manera, es totalmente indebido el inadecuado que el juzgador haya declarado la improcedencia del juicio ya que dicha parte actora en cumplimiento al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, probó debidamente su acción, ya que dicho fundamento legal dice: ... "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos. Asimismo el artículo 392 del mismo ordenamiento dice: El Juez o Tribunal hará el análisis y valoración de las pruebas rendidas de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia debiendo además de observar las reglas especiales que la ley fije".. y como se puede**

*apreciar de los autos, el actor acreditó y justificó su acción y se advirtió en forma clara y fehaciente en el presente proceso que no existe alguna excepción que destruya su acción, ya que el juzgador analizó y estudio las pruebas debidas y adecuadas que se ofrecieron y se desahogaron para justificar y acreditar la acción intentada, siendo una función importante que debe de tomar en cuenta todo juzgador, tal como lo refieren las siguientes tesis Jurisprudenciales:*

**PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. DEBE ANALIZARSE LA TOTALIDAD DE LAS QUE APORTEN LAS PARTES EN RELACIÓN CON LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES DERIVADAS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN, ASÍ COMO LAS HECHAS VALER EN LA RECONVENCIÓN Y SU RESPUESTA. (Se transcribe). PRUEBAS EN MATERIA CIVIL. PARA QUE EL TRIBUNAL DETERMINE EL VALOR DE UNAS ENFRENTA DE LAS OTRAS, ES NECESARIO QUE HAYA DISCREPANCIA ENTRE EL RESULTADO FINAL DE SU VALORACIÓN Y QUE EN LO INDIVIDUAL TENGAN DETERMINADO VALOR PARA EL FIN QUE SE PROPONEN. (Se transcribe).**

*Resulta por demás ineficaz es necesario, seguir mencionando las citadas repeticiones de los razonamientos personales de su señoría que lo único que reflejan es un beneficio totalmente parcial en los demás considerandos de su respetable sentencia a favor de la parte demandada, ya que no*

***es necesario contradecir la aplicación de una justicia injusta, contra ello no procede ningún recurso legal, ya que prevalece lo oscuro y lo inequitativo, ya que la única manera de que se aplique la igualdad de derechos es cuando el Tribunal de Alzada determina la irresponsabilidad que nace de una mala impartición de justicia, ya que con ello se vulnera lo señalado lo que prevé el párrafo segundo del artículo 17 constitucional.***

***Resulta ineficaz mencionar la plaga de vicios formales y reales que motivan la afectación del debido proceso, que contiene la sentencia que se impugna, en la misma existe una total contradicción en lo que resuelve su señoría en sus considerandos cómo es posible que se determine que hay nulidad e ilegalidad, y, en este caso la carga de la prueba es para ambas partes, ya que el actor acreditó el uso de la acción como comprador de un bien inmueble, es decir, tiene un derecho real, y, se le está negando y afectando sus derechos patrimoniales de propietario; con esto se puede justificar que su señoría se está excediendo en lo que tiene que juzgar y decidir de acuerdo a lo existente en los autos y lo que ordena la ley, y sobre todo el objeto materia de la presente litis, ya que lo juzgó en sus resolutivos, no es lo que precisa en sus considerandos, con esta situación su señoría está violando y violentando la ley, en forma total y concreta lo que señala el artículo 114 de nuestra ley adjetiva civil en vigor. mismo que a la letra señala lo***

**siguiente: ARTÍCULO 114.- (Se transcribe) y como consecuencia de ello incurre en actos personales prohibidos por la Nueva Judicatura Estatal y expresamente lo que señala el artículo 952 del Código Adjetivo Civil en Vigor.**

**9.- Con la presente sentencia, vulnera y afecta las reglas del procedimiento adjetivo civil, específicamente lo que determina el Código Adjetivo Vigente en nuestra Entidad, y que forma oficial favorece a la parte demandada, situación que vulnera los derechos en contra del actor para el Juzgador, alterando los principios fundamentales de la aplicación del procedimiento de estricto derecho, de igualdad y de equidad de las partes, asimismo el derecho regulador de estricto derecho, que contempla el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, mismo que se señala a continuación:... ARTÍCULO 10.- (Se transcribe). De igual manera, su señoría viola los preceptos fundamentales de la aplicación de las normas, por ser estas de orden público, mismas que jamás se pueden alterar ni modificar, y mucho menos en perjuicio de las garantías Individuales de certeza y de seguridad jurídica de la seguridad patrimonial de los ciudadanos, tal como lo refiere el artículo segundo del Código Adjetivo Civil en Vigor, mismo que se transcribe a continuación ARTÍCULO 2.- (Se transcribe).**

**10.- De lo anterior resulta trascendente y legal entrar a un análisis al resolutivo tercero que señala su Señoría, en su respetable resolución ya que en la misma se puede apreciar que en el citado resolutivo únicamente hace alusión en dejar a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda situación contraria a lo que señalan los artículos 2 y 241 de dicho ordenamiento y que a la letra dice el primero de los artículos ARTÍCULO 20.- (Se transcribe), y el segundo fundamento describe lo siguiente: ARTÍCULO 241.- (Se transcribe), es importante señalar que dichos fundamentos, el primero ordena reglas generales en el proceso civil y el segundo habla de la existencia de los requisitos procesales de todo juicio y en caso de que no se den los mismos, el juicio se debe reponer. De igual manera, es menester señalar que dichos considerandos no contiene un estudio profundo y adecuado que determine en forma correcta sobre la improcedencia del juicio, pues si es dable el mismo, el presente proceso se debe de reponer y no dejar a salvo los derechos, tal como lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial: **LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO SE ADVIERTE EN EL PROCEDIMIENTO DE PRIMERA O SEGUNDA INSTANCIA, SU EFECTO ES LLAMAR A JUICIO A LOS LITISCONSORTES QUE NO HAN SIDO CONVOCADOS A ÉL Y NO DEJAR A SALVO LOS DERECHOS DE LAS PARTES.** (Se transcribe). **JUEZ****

**U OFICIAL DEL REGISTRO CIVIL. NO SE ACTUALIZA EL LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO CUANDO SE DEMANDA LA NULIDAD DEL ACTA DE MATRIMONIO ANTE EL CELEBRADO, POR VICIOS ATRIBUIBLES AL ACTO JURÍDICO QUE LE DIO ORIGEN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE TAMAULIPAS)." (Se transcribe). "LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO, LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL QUE SE OTORGA A UN LITISCONSORTE QUE FUE LLAMADO A JUICIO Y QUE IMPUGNÓ EL HECHO DE QUE OTRO NO HAYA SIDO EMPLAZADO DEBE SER PARA EL EFECTO DE QUE SE DEJE INSUBSISTENTE LA SENTENCIA RECLAMADA Y LA AUTORIDAD RESPONSABLE DICTE UNA NUEVA RESOLUCIÓN EN LA QUE SE REVOQUE LA DE PRIMERA INSTANCIA DEJÁNDOSE A SALVO LOS DERECHOS DE LAS PARTES "(Se transcribe).**

**11 - Por lo antes expuesto y por el inadecuado estudio y total incongruencia de la resolución que hoy se combate, se deberá declarar la Revocación y ordenar la debida y legal REPOSICIÓN de ley tal como lo señala el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, mismo que se transcribe ARTÍCULO 926.- (Se transcribe).**

**12,- Por último, considero que para la exigencia de la admisión del presente recurso el cual me obliga a presentar los agravios antes señalados, ya cumplí con tal requisito y para ello en su oportunidad se**

***envíe el presente expediente para la substanciación del presente recurso, tal como lo exige la tesis de jurisprudencia que me permito exponer: APELACIÓN, LA LITIS SE INTEGRA EN EL RECURSO DE, CON LA SENTENCIA IMPUGNADA Y LOS AGRAVIOS EXPRESADOS PARA EL RECORRENTE. (Se transcribe).***

***13.- Concluyendo que la actora, se presentó a deducir una acción con un interés jurídico personal y con una legitimación activa ya que fue afectada en un derecho propio, ya que no está alegando alguien interés ajeno, situación que se encuentra debidamente justificada en autos, tal como lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial: INTERÉS JURÍDICO Y LEGITIMACIÓN ACTIVA. CUANDO SE DEMANDA LA NULIDAD O INVALIDEZ DE UN DETERMINADO ACTO JURÍDICO LE ASISTE A QUIEN CON MOTIVO DEL ACTO IMPUGNADO HA SIDO AFECTADO EN SU ESFERA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES LEGALMENTE RECONOCIDOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (Se transcribe).***

***Además la acción del actor es imprescriptible, ya que la finalidad de esta acción no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata es decir a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la***

***compraventa, tal como lo señala la siguiente tesis jurisprudencial: ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. (Se transcribe)...***

**TERCERO.** Por razón de método, y por así establecerlo el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, inicialmente se procede a estudiar los motivos de inconformidad expresados por el apelante, actor de la acción proforma, en los que alega violaciones procesales.

Dicho recurrente refiere en los motivos de inconformidad 10 y 11, que indebidamente el a quo en el resolutivo tercero de la sentencia dejó a salvo los derechos del actor (apelante) para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, pero que tal resolutivo contraviene lo dispuesto por los artículos 2 y 241 del código de procedimientos civiles, ya que el juzgador debió mandar reponer el procedimiento.

Tal disenso, es infundado.

Se considera así, porque por una parte, de la sentencia impugnada no se advierte lo alegado por el apelante en el sentido que en el resolutivo tercero se le hayan dejado

a salvo los derechos para que los hiciera valer en la vía y forma que corresponda, por el contrario, se declaró improcedente el juicio y se absolvió a la demandada de las prestaciones reclamadas; y por otra parte, debe decirse que la reposición del procedimiento tiene lugar cuando existe una violación al procedimiento que en su oportunidad haya sido alegada, es decir, no consentida, conforme lo establece el artículo 926 del código de procedimientos civiles; y en el caso, de los agravios que se analizan no aparece que el disidente precise cuál es la violación procesal cometida en el juicio. De ahí lo infundado de los alegatos analizados.

Ahora bien, previo al análisis de los agravios enderezados contra el fondo del asunto, resulta necesario señalar los razonamientos torales en que se fundó el a quo para declarar la improcedencia de la acción proforma, lo que arrojó como consecuencia que se absolviera a la demandada de las prestaciones reclamadas.

Al efecto, el juzgador consideró que la documental privada base de la acción, consistente en un contrato de compraventa de \*\*\*\*\*,

merecía valor probatorio de indicio, debido a que no fue reconocido por la demandada, ya que al haber sido emplazada por edictos y no contestar la demanda, se le tuvo por contestando en sentido negativo los hechos de la demanda, y que por ello correspondía al actor corroborar la autenticidad del documento con diverso medio de prueba, carga probatoria que incumplió el accionante. Agregó el a quo, que dicho documento carece de valor probatorio pleno porque es de fecha incierta, ya que tal acto no se celebró ante notario público o funcionario autorizado, no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, ni tampoco está demostrada la muerte de sus signantes, y por tanto, señaló el juez, el documento base es ineficaz para acreditar dicho acto traslativo de dominio.

Por otra parte, el juzgador negó valor probatorio a la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* , pues consideró que ambos testigos fueron aleccionados, ya que al dar respuesta a las preguntas cinco, seis, siete y nueve, contestaron en términos similares, toda vez que declararon que conocieron a la señora \*\*\*\*\*

desde hace aproximadamente cuarenta años, que la conocieron porque le vendió un bien inmueble al señor \*\*\*\*\* , que la fecha en que se lo vendió fue el día \*\*\*\*\* y que el precio fue de ocho mil pesos. Que el aleccionamiento de los testigos advertido por el juez, consiste en que si bien la memoria retiene determinados hechos que se consideran importantes, los testigos no indicaron porqué ese evento de la compraventa es tan importante o porqué causó un impacto en su memoria, sin que hubieran dado ninguna explicación del porqué recuerdan con tanta exactitud la fecha en que dicen se celebró el contrato de compraventa si ésta supuestamente se celebró hace más de treinta y nueve años, aunado a que el testigo \*\*\*\*\* indicó haber sido testigo en la celebración del contrato de compraventa, pero del propio documento consta que los testigos que intervinieron en el mismo fueron \*\*\*\*\*; que además, ambos testigos expresaron que estuvieron presentes cuando se celebró la compraventa, pero del contenido integral de sus declaraciones consta que no dieron ninguna explicación lógica y razonada de la que se

podiera advertir que efectivamente estuvieron presentes en la celebración de la aludida compraventa.

Dichos argumentos del a quo, no son controvertidos frontalmente por el disidente con argumentos que hicieran notar la ilegalidad de la sentencia impugnada, como se precisará líneas siguientes.

En efecto, el juzgador señaló medularmente en la sentencia recurrida, que el documento privado base de la acción, consistente en un contrato de compraventa, celebrado el \*\*\*\*\* , merecía el valor probatorio de un indicio, el cual debía corroborarse con otro medio de prueba para que surtiera plenos efectos legales, además de que el mismo, al no haber sido confeccionado ante un notario o funcionario público en ejercicio de sus funciones o inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por no estar demostrada la muerte de sus signantes era de fecha incierta; y que además, la prueba testimonial que se ofreció por el actor carecía de valor, porque de acuerdo a las respuestas proporcionadas por los testigos advierte que fueron aleccionados, por haber contestado en forma similar, que por tratarse de un suceso que aconteció

hace más de treinta y nueve años dichos testigos no indicaron el motivo por el cual recuerdan con exactitud la fecha de ese contrato, además de haber manifestado que fueron testigos del contrato, pero que no dieron ninguna explicación lógica y razonada de la que se pudiera advertir que estuvieron presentes en el acto.

Al respecto, los únicos alegatos que hace valer el apelante que pudieran considerarse que van dirigidos a controvertir tales consideraciones torales, son los siguientes:

1. Que los documentos como el de la especie adquieren fecha desde el momento en que se presentan como base de la acción en un juicio de otorgamiento de escritura.

2. Que el juzgador ventila situaciones contrarias a proceso al haberle negado valor probatorio a la testimonial de testigos que no estuvieron presentes en el contrato privado de compraventa, sino que solo son testigos que saben de dicho acto por ser amigos del comprador, ya que los que intervinieron directamente en el acto ya fallecieron siendo imposible que se puedan presentar al juicio, y que los testigos no validan un juicio,

sino que manifiestan lo que saben; y, que el juez ataca de manera personal la prueba testimonial que ofreció, asumiendo que la venta celebrada entre el actor y la demandada es nula porque los testigos declararon en forma igual y que éstos no estuvieron presentes en la celebración del contrato.

3. Que para corroborar el contrato base de la acción, el juzgador admite y da valor pleno al recibo del pago del predial expedido por la Dirección de Catastro del Municipio de El Mante, Tamaulipas, que corresponde al año dos mil dieciocho, del cual, señala el apelante, se puede apreciar que dicho pago se encuentra registrado ante tal dependencia a nombre del apelante \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con el cual, indica, se convalida con dicho recibo de pago.

Tales agravios son infundados.

Se considera así, en virtud de que lo alegado en el punto 1, relacionado con la fecha cierta del documento, debe decirse, que con independencia que el mismo lo adquiriera a partir de que el documento base de la acción es presentado en un juicio de otorgamiento de escritura como el que nos ocupa, ello no destruye la consideración

del a quo en el sentido que se trata de un mero indicio, pues la fecha cierta quiere decir que desde el momento en que es presentado ante un servidor público o ante el juez adquiere convicción de su existencia, pero ello, como se dijo, no destruye la consideración de que se trata de un mero indicio y que para que adquiera valor debe ser corroborado con otro medio de prueba.

Respecto de lo que expone el apelante en el punto 3, en el sentido que el documento base de su acción se convalida con el recibo del pago del impuesto predial que acompañó al juicio, se estima infundado, pues éste es insuficiente para corroborar la celebración del acto de compraventa de \*\*\*\*\* , ya que el aludido recibo de pago del impuesto predial sólo prueba que se está realizando el mismo ante el Catastro Municipal de El Mante, Tamaulipas a nombre del contribuyente, pero de ninguna manera dicho pago genera derechos de propiedad a su favor, sino que ello es consecuencia de la obligación que tiene el ciudadano a contribuir en la proporción debida a solventar las necesidades de la población a través de la dependencia

municipal correspondiente, lo que de ninguna manera convalida la celebración del primero.

En cuanto a lo argumentado en el punto 2, atinente a que los testigos que ofreció solo son testigos que saben de dicho acto por ser amigos del comprador, ya que los que intervinieron directamente fallecieron, siendo imposible que se puedan presentar al juicio, y que los testigos no validan un juicio, sino que manifiestan lo que saben; debe decirse que esto es inoperante para controvertir la consideración por la cual el juzgador les negó valor probatorio a sus testimonios, pues el juez estableció, que de acuerdo a sus respuestas éstos habían sido aleccionados, que no indicaron el motivo por el cual recuerdan con exactitud la fecha en que se celebró ese contrato que aconteció hace más de treinta y nueve años y que tales testigos no dieron ninguna explicación lógica y razonada de la que se pudiera advertir que estuvieron presentes en el acto como así lo expusieron.

Como se advierte, ninguno de los alegatos analizados atacan en forma frontal las destacadas consideraciones

torales del juzgador con sustento en las cuales declaró improcedente la acción proforma.

Por otra parte debe decirse, que del estudio integral de los restantes motivos de inconformidad no aparece alegato alguno por el cual el disidente controvierta las consideraciones sustentantes del fallo recurrido, pues las que hizo valer en los restantes agravios se trata de meras expresiones subjetivas de la forma en la que el apelante aduce que acreditó su acción, del interés legítimo que dice le asiste y de la forma en la que el juzgador actúa al dictar la sentencia, pues hizo expresiones como las siguientes: "... que el incumplimiento de la demandada se encuentra demostrado... que es costumbre del juzgador dictar sentencias improcedentes... que el a quo señala que el contrato es nulo cuando la nulidad no se ha invocado por la demandada que es a quien le incumbe alegar dicha cuestión... que la demandada debe cumplir con su obligación de otorgar la escritura por haber recibido un precio por la venta, lo que se acredita con el propio contrato de compraventa... que el actor funda y motiva su acción... que el actor acreditó un derecho de acción

legal, un interés jurídico procedente y que la actora sí acreditó los elementos de su acción...que el juez refiere que existe una venta ilegal, pero que no es así porque con el título de propiedad de la demandada se justificó que era la dueña y derivado de ello le vendió al actor... que demostró su interés jurídico y su legitimación para demandar por haber sido afectado en sus derechos... que la sentencia no es congruente con lo que existe en autos, la cual no se ajusta a lo que establecen los artículos 109, 113, 114 y 115 del código de procedimientos civiles... que lo que juzgó en sus resolutivos no es lo que precisa en sus considerandos... que de forma oficiosa favorece a la demandada, lo cual vulnera los principios de estricto derecho, igualdad y equidad de las partes.... que alega un derecho personal y no un interés ajeno... que su acción es imprescriptible...”.

Las anteriores manifestaciones, como ya se dijo y se insiste, son inoperantes, pues ninguna de ellas va dirigida a controvertir las consideraciones en las que el juez se fundó al declarar improcedente la acción,

consideraciones que deben seguir rigiendo el sentido del fallo ante su falta de impugnación.

Al efecto cobra aplicación el siguiente criterio: Octava Época, Tesis Aislada, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988, número de registro: 230921, página 80, que dice:

**“AGRAVIOS INOPERANTES.** *Cuando el recurrente en sus agravios alega meras apreciaciones subjetivas y no combaten los fundamentos y consideraciones legales contenidos en la resolución sujeta a revisión, tales alegaciones no pueden tomarse en consideración y resultan inoperantes para impugnar la resolución recurrida, misma que procede confirmarse.”.*

Bajo las consideraciones que anteceden y con apoyo en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, lo que procede es confirmar la sentencia impugnada.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.** Los agravios que hizo valer \*\*\*\*\* por conducto de su autorizado, resultaron infundados e inoperantes.

**SEGUNDO.** Se confirma la sentencia apelada de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, pronunciada

por el Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial, con residencia en El Mante, en el expediente **73/2018**.

**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 Alejandro Alberto Salinas Martínez, Egidio Torre Gómez y Jesús Miguel Gracia Riestra, siendo Presidente el primero, y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado Presidente.

Lic. Egidio Torre Gómez  
Magistrado Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.  
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 Projectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 477(cuatrocientos setenta y siete) dictada el (JUEVES, 28 DE NOVIEMBRE DE 2019) por esta Sala, constante de 33(treinta y tres) 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 la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.