

RESOLUCIÓN:

---Ciudad Victoria, Tamaulipas, a diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021) -----

--- **V I S T O** para resolver el **toca 153/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ***** *****, quien figura en el juicio de origen como actor principal de la acción de prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa, y reconvenido por la acción de otorgamiento de escritura instada por ***** *****, contra la sentencia de cinco de abril de dos mil veintiuno, cuyo juicio se radicó con el número **48/2020**, del índice del Juzgado Segundo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado, con residencia en El Mante, Tamaulipas; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

-----**RESULTANDO**-----

---**PRIMERO.** La sentencia impugnada en apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- PRIMERO.- La actora no probó los hechos de su acción, en consecuencia.

--- SEGUNDO.- Se declara improcedente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, promovido por el C. JOSE GONZALEZ GONZALEZ, en contra del C. ***** *****, en mérito a lo expuesto en la presente resolución.

---TERCERO.- Se absuelve al demandado ***** *****, de las prestaciones reclamadas por la parte actora *****

--- CUARTO.- Se declara improcedente LA ACCIÓN EN VÍA DE RECONVENCIÓN SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, promovida por el C. ***** *****, en contra del C. JOSE GONZALEZ GONZALEZ, en mérito a lo expuesto en la presente resolución.

--- TERCERO.- Se absuelve al reconvenido ***** de las prestaciones reclamadas por la parte reconvencista ***** .

--- SEXTO.- No se realiza especial condena en el pago de los gastos y costas, a ninguna de las partes, por lo que cada una de ellas, deberá sufragar las que hubiere erogado.

--- SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE...”

---**SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, inconforme ***** , quien figura en el juicio de origen como actor principal de la acción de prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa, y reconvenido por la acción de otorgamiento de escritura, interpuso recurso de apelación. Dicho recurso fue legalmente admitido por el juez, quien remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la substanciación de la impugnación. Por acuerdo plenario de uno de junio del año que transcurre fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar. Se radicó el toca por auto del día 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,-----

-----**CONSIDERANDO**-----

---**PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del 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 ***** , quien figura en el juicio de origen como actor principal de la acción de prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa, y

reconvenido por la acción de otorgamiento de escritura al interponer la apelación, como agravios textualmente manifestó:

“PRIMERO.- - Me causa agravio que la a quo manifiesta como perito en la materia que el suscrito no justifiqué en forma plena la fecha a partir de la cual adquirí de nueva cuenta la POSICIÓN del bien inmueble objeto del contrato de compraventa que según su Señoría menciona a este juicio como JUICIO ORDINARIO CIVIL... lo cual suena descabellado como lo menciona la definición de ordinario: Orinario: significado en español.

TRADUCCIÓN DE “ORINARIO” EN ESPAÑOL:

ORINARIO

- URINARIO

Índice Alfabético palabras italiana:

orinale

orinare

orinario

orinatoio

orinazione

oritteropo

oriundo

oriuolo

orizzontale

orizzontalità

Esta página también está disponible en italiano: traduci orinario

Esto significa que está hablando de un juicio inexistente dentro de los marcos legales de nuestras leyes en la República Mexicana.

Retomando la parte medular de su sentencia me permito transcribir de forma exacta y literal su criterio en dicha sentencia: (Se transcribe).

Trantando de explicar su razonamiento ilógico y desatinado me permito transcribir lo que dice la real academia de la lengua española: Posición. (Se transcribe).

Visto lo anterior resulta paradójico, irrisorio que su Señoría me declare improcedente el presente juicio en razón de no justificar en qué fecha yo no adquirí nuevamente la posición? De qué habla, qué posición debí haber tomado y en qué fecha, no entiendo lo que su Señoría hace cuando dicta sus sentencias, no estamos en un sistema judicial primitivo que permite dictar resoluciones definitivas que no tienen pies ni cabeza, por tanto, si Su Señoría es factible de cometer

estas garrafales situaciones es también cierto que se equivoca al causarme agravios por su tan peculiar forma de impartir justicia.

Los jueces y autoridades encargadas del sistema de impartición de justicia, saben muy bien el reto formidable y solemne que significa e implica su función como impartidores de justicia, sabemos que al margen de cualquier discusión un error para el justiciable es una realidad que afecta injustamente al grado de perder su libertad, su patrimonio, su honra, a su familia, a él mismo, asimismo un error judicial puede producir impunidad en complicidad con quien se beneficie de los errores de un impartidor de justicia. Por lo tanto, el error judicial por su propia naturaleza es imputable al juzgador, en ese sentido es inexcusable la responsabilidad administrativa.

Una vez al haberme pronunciado con mi primer agravio, sigo con lo que a continuación detalló y suponiendo sin conceder que su Señoría incurrió en un error judicial, que dada su posición de profesional y perito en la materia no puede darse el lujo y libertad de estar resolviendo sentencias en esos sentidos tan atropellados.

SEGUNDO.- La sentencia dictada dentro del presente juicio causa agravios al suscrito actor, toda vez que la misma no se encuentra ni fundada ni motivada, ello es si, ya que desde mi escrito inicial de demanda de fecha 4 de agosto del año 2020, acudí al presente juicio ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA, fundando el ejercicio de mi acción en el hecho de que transcurrieron más de 5 cinco años después de que pudieran ser exigibles las acciones que hubieran nacido para ambas partes con motivo de la celebración del CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE de fecha 2 de mayo del 2005, demandando que por sentencia firme que dicte ese H. TRIBUNAL, declare lo siguiente a).- que ha prescrito cualquier acción que tuviera el ahora demandado la cual se pudiere derivar de la celebración del citado contrato privado de compra-venta, b).- que como consecuencia de dicha prescripción de la acción derivada del señalado contrato privado de compra-venta, se declare que se ha extinguido toda obligación que originalmente hubiere contraído el suscrito ***** a favor del demandado. c).- se condene al demandado al pago de los gastos y de las costas judiciales en caso de condena y de oposición, al respecto y como base jurídica del ejercicio de mi acción invoque lo que para el presente caso nos señala nuestro legislador en el contenido del artículo 1499 del CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, el cual a la letra dice

lo siguiente "LA PRESCRIPCIÓN ES UN MEDIO DE LIBERARSE DE OBLIGACIONES MEDIANTE EL TRANCURSO DE CIERTO TIEMPO, en concordancia con el diverso 1508 del citado cuerpo de leyes, dispositivo el cual me permito transcribir íntegramente, "FUERA DE LOS CASOS DE EXCEPCIÓN, SE NECESITA EL LAPSO DE CINCO AÑOS, CONTADOS DESDE QUE UNA OBLIGACIÓN PUDO EXTINGUIRSE, PARA QUE SE EXTINGA EL DERECHO DE PEDIR SU CUMPLIMIENTO", argumentos jurídicos los cuales dejé plasmados en mi escrito de demanda inicial, donde para mejor ilustración manifesté entre otras cosas lo siguiente, que en fecha 21 de mayo del año 2005, el suscrito celebré contrato privado de compra-venta de inmueble con el ahora demandado ***** ***, dicho inmueble materia de dicha operación comercial se ubica en Boulevard LIC. LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ No. 1404 entre las calles MADERO Y MATAMOROS con las medidas y colindancias señaladas en dicha demanda, además de que desde la celebración del citado contrato ambas partes estuvimos de acuerdo con los términos pactados a pesar de que el suscrito nunca estuve en posesión material del inmueble, además de que nunca le entregué la posesión al demandado del predio material del presente juicio, fundo todo ello, desde la fecha de su celebración y mencionado que ni el demandado dio cumplimiento a las obligaciones contraídas, como lo es el pago total del precio del inmueble a su vendedor, por lo que en esas condiciones, el suscrito no tenía ninguna obligación de hacerle la entrega del mismo, por lo que a la fecha de presentación de la demanda ya transcurrieron 14 años con 10 meses, además de ello, acudí promoviendo el presente juicio, fin de poder tener CERTIDUMBRE, SEGURIDAD Y LEGALIDAD JURÍDICAS respecto de las obligaciones que originalmente contrajera con el señalado demandado, esto es si, ya que de acuerdo a nuestras leyes y en particular a las disposiciones invocadas y contrario a lo resuelto por el juzgador de primer grado, el suscrito no puedo estar sujeto por siempre o durante toda mi vida al cumplimiento de un contrato privado de compra-venta, SI AMBAS PARTES DESPUÉS DE LA CELEBRACIÓN DEL MISMO NO TUVIMOS LA VOLUNTAD DE CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE NUESTRAS OBLIGACIONES, argumentos jurídicos y facticos los cuales dicho juzgador en ningún momento ponderó ni valoró para declarar procedente el ejercicio de mi acción, causándome con ello agravios a mis derechos procesales al no aplicar ni invocar mi favor el contenido de los artículos 1499 y 1508 del citado cuerpo de leyes.

TERCERO.- Causa de igual forma agravios la sentencia recurrida toda vez que dicho juzgador no tomó en cuenta al momento del dictado de su sentencia definitiva las siguientes pruebas que ofreciera y aporte a fin de acreditar plenamente el ejercicio de mi acción, siendo las siguientes, CONFESIÓN EXPRESA DEL DEMANDADO ***** la cual se obtiene del escrito mediante el cual diera contestación a la demanda, DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia fotostática certificada del contrato privado de compra-venta celebrado entre ***** Y ***** , INSPECCIÓN JUDICIAL la cual fuera llevada a cabo en el inmueble ubicado en calle BOULEVARD LIC. LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ No. 1404, inmueble el cual fuera materia del señalado contrato privado de compra-venta, TESTIMONIAL a cargo de la ***** , personas las cuales les constaron todos y cada uno de los hechos materia de la Litis, CONFESIONAL DE POSICIONES cargo del demandado ***** , quien acudiera al desahogo de dicha prueba mediante la cual reconociera de viva voz tanto la celebración de dicho contrato, si como el hecho de que no dio cabal cumplimiento a la obligación de pago que tenía desde el año 2005, por lo que al no valorarlos en términos de ley dicho juzgador, con ello violó las reglas de valoración de la prueba a la cual se encontraba obligado y por consecuencia jurídica causó agravios al suscrito, esto es si, y que legalmente es la única forma mediante la cual el suscrito estaba obligado demostrar los hechos constitutivos de mi acción, y si bien los tuvo por ofrecidos y les otorgó valor probatorio, eso no fue suficiente para que con los mismos declarara procedente y tener por acreditado el ejercicio de mi acción, por lo que con su proceder, dicho juzgador omitió en mi perjuicio otorgarles valor jurídico pleno a todas y cada una de las pruebas mencionadas y con ello declarar de procedente el presente juicio.

CUARTO.- Causa agravios de igual forma la sentencia recurrida, ya que en el ANÁLISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL el juzgador hace una reseña respecto de las cláusulas y obligaciones a las que se sometieron ambos contratantes desde la fecha de la celebración del citado contrato de compra-venta de inmueble, señalando entre otras el pago del precio total del inmueble por parte del demandado, así como la entrega material del mismo por parte del suscrito actor, por lo que si bien es cierto que ambas partes estuvimos de acuerdo originariamente del citado clausulado, también es cierto que desde el

trascuro de las fechas mediante las cuales el demandado se comprometiera al pago del precio del inmueble, este nunca mostró interés alguno por da cumplimiento al mismo, más sin embargo, si mostró interés al demandar al suscrito mediante diverso juicio EL CUMPLIMIENTO Y OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, juicio el cual fuera declarado de improcedente, como quedó demostrado en autos, y si bien el suscrito no hice la entrega del inmueble al ahora demandado, ello no fue por causa imputable al suscrito, sino más bien, fue por el hecho de haber sido despojado del mismo tiempo antes de la celebración del contrato en estudio, más sin embargo, considero que al promover el primer juicio sobre el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA por parte del ahora demandado, con el mismo pretendió que se diera cumplimiento al citado contrato, lo cual quedó sentenciado y declarado improcedente en su momento, tal y como quedó demostrado de igual forma en estos autos, por lo que desde ese momento y precisamente al quedar ejecutoriado ese juicio en cuestión, terminó cualquier derecho que derivado de la celebración del mismo y obligaba a ambas partes, y que sería absurdo que después de que se me absolviera en un juicio en donde se ventilaron las acciones derivadas y nacidas de dicho contrato privado, ahora se me vaya a obligar a cumplir con el mismo, cuando inclusive ya han transcurrido más de DIEZ AÑOS del primer señalado juicio que promoviera en mi contra el ahora demandado, por lo que en aras de la igualdad y seguridad jurídica, considero que si bien el suscrito estaba sujeto a la realización de un acontecimiento futuro e incierto, por parte del suscrito, esa OBLIGACIÓN SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y SUJETA A LA REALIZACIÓN DE UN ACONTENCIMIENTO FUTURO E INCIERTO, terminó y dejó de existir jurídicamente precisamente desde el momento que el propio demandado ***** promoviera el señalado JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, esto es así, ya que mediante dicho juicio trató de que se diera cumplimiento voluntario y forzoso en su caso al contrato privado celebrado entre ambas partes, por lo que al declararlo improcedente el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL en su momento, desde el dictado de su sentencia liberó a ambas partes de dichas obligaciones o condiciones futuras o inciertas concertadas en el momento de la celebración del contrato mencionado, y que precisamente dentro del citado juicio, en ningún momento demostró dicho demandado el hecho de haber dado cumplimiento también a sus obligaciones del pago en las fechas y

términos en que se obligara, por lo que inclusive en dicho juicio fue condenado al pago de los gastos y costas judiciales, por lo que no entiendo el hecho de que ahora al resolver en definitiva el presente juicio y a pesar de demostrarse en juicio el hecho de que el demandado y con anterioridad promoviera el mencionado juicio, el juzgador a toda costa está tratando de hacer valer a favor del demandado una situación como la CONDICIÓN SUSPENSIVA, cuando dicha condición ni la trató de hacer valer el demandado ni tampoco se pudo acreditar en juicio, y que contrario a lo resuelto por el juzgador, lo que quedó demostrado fue que el demandado promoviera el JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA con el cual pretendió que se diera cumplimiento todas y cada una de las obligaciones plasmadas por ambas partes, siendo una de ellas las del otorgamiento y firma de escritura, entonces desde el trámite del citado juicio, desde ese momento ya no puede hablar ni el demandado ni el juez al momento de resolver el presente asunto, de que nos encontramos ante una hipótesis de OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICIÓN SUSPENSIVA, por lo que considero que con dicho proceder el juzgador lejos de sujetarse al estudio y ponderar con tanto de los hechos, si como los elementos de prueba ofrecidos por el suscrito, más bien se inclinó queriendo hacer valer a favor del demandado una hipótesis que nunca ha existido y mucho menos que pudiera de algún modo favorecer al demandado por los motivos y consideraciones anteriormente expuestos.

QUINTO.- Causa agravios la sentencia dictada dentro del presente juicio, y que dicho juzgador además de todo lo anterior, no tomó en cuenta ni consideró que independientemente de que las partes hubieran pactado dentro de las cláusulas del citado contrato privado de compra-venta una serie de obligaciones sujetas a condiciones suspensivas, ello no quiere decir que necesariamente se van a tener que esperar o llevar el cumplimiento del mismo tal y como lo dejaron pactado, esto es, que de acuerdo a la ley de la materia, las partes siempre deberán de estar y pasar por el contenido mediante el cual se obligaron, más sin embargo y cuando las condiciones pactadas no pueden ser cumplidas por alguna de las partes sea porque no las quiera cumplir o por causas ajenas a su voluntad, es por ese motivo por el cual y ante tal eventualidad, nuestro legislador en plenitud de IGUALDAD Y SEGURIDAD JURÍDICAS estableció la figura de la PRESCRIPCIÓN a fin de obtener la liberación de las obligaciones

que originalmente hubieran pactado las partes, ello es si, ya que ninguna de las partes puede estar sujeta de por vida a dichas obligaciones, mucho menos cuando las mismas estén sujetas a condiciones suspensivas.

SEXTO.- Causa agravio que el juzgador invoca que el suscrito: (sic)... no probé los hechos constitutivos de la acción...; en esto basa su sentencia su señoría pero no la funda ni la motiva, solo se ciñe a pronunciarse en ocho palabras su criterio como perito en la materia, no obstante transcribe literal todas y cada una de las acciones, pruebas, alegatos, etc, pero no da cuenta de un análisis de cada una de ellas con la finalidad de llegar al punto resolutorio que agravia al que suscribe, hago esta reseña para exponer que su Señoría se sale del contexto de la acción pretendida, ya que mi acción no era probar si estaba en posesión o era propietario, mucho menos si mi demandado era familiar, abogado ***** o *****, para estos tres últimos casos hubiera exhibido actas de nacimiento o cédula profesional, que probarán mi acción sobre ese tema, pero no era mi pretensión probar, posesión, propiedad, parentesco, profesión o sexo de mi demandante, mi intención y sea dicho todo lo anterior con mucho respeto era probar que el suscrito y mi demandado celebramos un contrato de compraventa que el bien existía, que las cláusulas eran claras y precisas y nos ajustábamos a las mismas, que los dos éramos partes y convenimos de conformidad al multicitado contrato, que no se cumplieron las voluntades y compromisos ahí pactados en tiempo y forma, y que por el transcurso del tiempo es que vine a promover la prescripción para que por el mismo quedamos ambas partes liberadas de cualquier compromiso y no estar atados de por vida al contrato materia de este juicio, es decir su Señoría se pronuncia sobre algo que no es materia de la Litis, que no intentó probar esa acción sino la de prescripción, la cual queda debidamente acreditada con las pruebas ofrecidas a las cuales Usted no dio valor probatorio, es más no entró ni al estudio de las mismas, solo se constriñe a decir que no acredité la posesión, cuando esa no es la acción intentada, es decir probé que celebré un contrato privado de compraventa y que esté por el transcurso del tiempo ha prescrito de conformidad a lo establecido en la ley de la materia, dicho contrato no está sujeto a controversia alguna ya que con anterioridad (en otro juicio, que aquí se anexa como prueba) quedó probatorio que el demandado perdió su derecho a exigir su cumplimiento por no haber cumplido en tiempo y forma con los pagos ahí estipulados, lo que acontece también en este acto y que a partir de ahí ya transcurrió el

tiempo que se necesita para declarar prescrito dicho acuerdo contractual, por lo tanto y con dichos elementos nuevamente hago de su conocimiento que la Litis de este juicio no es probar la acción de posesión, mucho menos la de propiedad, ni las otras mencionadas; ambas partes comprador y vendedor, ahora aquí demandado y actor, nos reconocimos como tales al momento de efectuar el contrato, es decir no había controversia sobre la posesión ni la propiedad, el demandado adquirió con las condiciones ya expuestas en el proemio de dicho acuerdo; yo vengo con su Señoría a solicitar se dicte la prescripción de dicho contrato de compraventa, ya que así sucedió, a lo que Usted con mucho respeto no se limitó a determinar sobre lo solicitado y analizar todas y cada una de las probanzas para determinar mi base de la acción que es la solicitud de prescripción, Su Señoría se equivoca de camino y piensa que pretendo probar y justificar mi base de la acción en la posesión del bien inmueble, lo que no está en controversia y por el contrario si existe un contrato efectuado entre actor y demandado reconociéndonos la personalidad como propietario y comprador, lo que sí está y es sobre lo que versa este juicio es sobre la prescripción de dicho documento de compraventa mismo sobre el cual no se pronuncia Su Señoría en ningún momento, lo anterior me agravia de tal forma que si yo hubiese querido probar mi acción sobre la posesión, se cuáles la figura jurídica para solicitar ante Usted un juicio plenario de posesión, lo que no es materia de la litis, ni está en controversia en este momento. Le recuerdo que no se establece en el contrato que sus efectos empezarán a correr a partir de la entrega de la posesión, es decir las obligaciones para ambas partes nacen desde la firma o acuerdo de voluntades, el contrato adquiere vida jurídica propia desde la firma de los contratantes ante notario público, no antes ni después, es como él acta de nacimiento de una persona a partir de ahí empieza a correr el tiempo de prescripción en caso de los seres humanos termina con la acta de defunción, es por eso que Su Señoría no puede determinar a mutuo propio cuando nace un contrato para empezar a correr su tiempo de prescripción sino ha sido pactado por ambas partes, en ningún apartado menciona tal circunstancia, el contrato de compraventa no nace cuando se cumpla alguna condición en él establecida salvo prueba en contrario o pactada por las partes, el contrato nace a la vida jurídica desde el momento desde su firma ante fedatario público y de ahí puede extinguirse por el cumplimiento o incumplimiento de las partes o por

prescripción, que es lo que solicitó mediante esta acción, la cual equivocadamente Su Señoría condiciona al suscrito a probar que tenía o entregue la posesión al demandado, cuando este último nunca cumplió con pago alguno, ni solicitó el cumplimiento del contrato en su momento para evitar la prescripción del mismo; entonces se actualiza que el suscrito si probó las acciones base de mi pretensión y el demandado no probó haber cumplido con lo establecido en el contrato base de la acción, ya que estamos en la figura jurídica de un contrato bilateral que obliga a ambas partes y no solo al suscrito...”

---**TERCERO.** Dichos agravios, expresados por ***** ***, actor de la acción principal de prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa que celebró con el demandado *****; resultan infundados.-

--- A través de tales motivos de inconformidad, el disidente, en síntesis, alega: Que se cometió un error judicial en su perjuicio, dado que la a quo se refirió al juicio como *ordinario* civil, y además expresó que el apelante no justificó la fecha a partir de la cual adquirió la *posición* del inmueble materia de la compraventa celebrada con el demandado, cuyos términos *ordinario* y *posición* nada tienen que ver con el caso; añade el apelante, que el fallo impugnado adolece de falta de fundamentación, motivación y congruencia en virtud de que el contrato en cuestión se celebró desde el 21 de mayo de 2005, sin que desde entonces el recurrente haya cumplido con su obligación de entregar la posesión del predio al demandado comprador, ni éste cumplió con su obligación del pago total del precio pactado, habiendo transcurrido 14 años 10 meses desde dicha data, por lo que debió haberse declarado la prescripción de las obligaciones a su cargo, lo que no fue advertido por la juez no obstante que todo ello lo demostró con las diversas pruebas que aportó al expediente, tales como: la confesional expresa del demandado producida tanto al

contestar la demanda como al absolver posiciones, la documental pública consistente en la existencia del contrato informal y privado de compraventa celebrado ante notario público, la inspección judicial del inmueble, y la testimonial a cargo de ***** , aunado a que el demandado ya había promovido un diverso juicio de cumplimiento y otorgamiento de firma de escritura relacionado con el contrato de compraventa del caso, el cual resultó improcedente, respecto de lo cual, refiere el apelante, que si en dicho juicio proforma se le absolvió de las acciones derivadas del contrato de compraventa, resulta entonces que a partir de dicha fecha han transcurrido más de 10 años y por tanto debió declararse procedente la prescripción de las obligaciones a su cargo que intentó en la especie; agrega el recurrente, que como consecuencia de la improcedencia del juicio de otorgamiento de escritura referido, terminó jurídicamente la condición suspensiva pactada con el demandado en el contrato en el sentido de que estaba obligado a entregarle la posesión del inmueble, por lo que no tiene razón la juzgadora al señalar que dicha condición suspensiva aún tiene vigencia; y además, puntualiza el apelante tal consideración de la juez no fue materia de la litis, ya que la acción intentada es la de prescripción negativa, no así si el actor está en posesión o no del inmueble, pues si fuera así hubiera intentado la acción plenaria de posesión. -----

--- Como se adelantó, tales disensos se estiman infundados.-----

--- Previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión que antecede, resulta conveniente transcribir el considerando QUINTO de la resolución impugnada, donde constan los razonamientos de la juez de primer grado en los que se apoyó para

declarar improcedente la acción principal entablada por el aquí apelante ***** , relativa a la prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa celebrado con el demandado *****.

“--- QUINTO.- ANALISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.-----
--- En el presente asunto tenemos que la parte actora ***** reclama del C. ***** , las siguientes prestaciones: “...a).- Se declare por sentencia firme que ha prescrito cualquier acción que tuviera el ahora demandado, la cual se pudiera derivar de la celebración del contrato privado de compra-venta celebrado entre ***** y ***** , respecto de un bien inmueble urbano y sus construcciones, mismo que fuera celebrado en fecha 21 de mayo del año 2005. b).- Que como consecuencia de dicha prescripción de cualquier acción derivada del señalado contrato privado de compra-venta, se declare que se ha extinguido toda obligación que originalmente hubiera contraído el suscrito ***** a favor del demandado. c).- Se condene al pago de los gastos y de las costas judiciales al demandado en caso de condena y de oposición al presente juicio...”; y al efecto en el escrito inicial de demanda señala, que en fecha veintiuno de mayo de dos mil cinco celebró un contrato privado de compraventa con el demandado ***** , que el bien inmueble objeto de la compraventa se encuentra ubicado en Boulevard Luis Echeverría Alvarez número 1404 sur entre las calles Madero y Matamoros de éste Municipio, compuesto por una superficie de 1512.00 metros cuadrados, que desde la fecha de la celebración del contrato estuvieron de acuerdo en que él en ese momento no se encontraba en posesión del bien inmueble, por lo que ni en la fecha de la celebración ni en ningún momento le entregó al demandado la posesión del bien inmueble, que desde la celebración de contrato ninguna de las partes contratantes dieron cumplimiento a las obligaciones pactadas, y que a la presente fecha han transcurrido catorce años y diez meses, el accionante a fin de justificar su dicho ofertó como probanzas la confesional expresa consistente en que el sujeto pasivo al contestar la demanda que se llevó a cabo el contrato de compraventa de inmueble en fecha veintiuno de mayo de dos mil cinco, medio de prueba al que se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 393 de la Ley Procesal Civil vigente, asimismo la documental pública relativa a la copia certificada

por notario público del Contrato de Compraventa celebrado entre los CC. ***** y ***** , en fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil cinco (2005); además la inspección judicial realizada por parte de la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES, en la que hizo constar: "...me constituyo al domicilio ubicado en Boulevard Lic. Luis Echeverría Alvarez número 1404 Sur de ésta ciudad, cerciorada de encontrarme en el lugar por el dicho de mi acompañante Licenciado Rufino Godines García, hago constar que es presente en éste lugar el C. ***** , quien se identifica con credencial para votar; a quien le explico el motivo de mi presencia, permitiendo el acceso al inmueble, por lo que procedo a dar fe de lo siguiente: A) Doy fe de la existencia material del inmueble ubicado en Lic. Luis Echeverría Alvarez número 1404 sur de ésta ciudad; B) Hago constar que éste inmueble se encuentra deshabitado; C) Este inciso no se desahoga debido a que el objeto de la prueba es para dar fe de lugar, no para realizar interrogatorios; D) Doy fe de que éste inmueble está circulado al frente con portones de herrería y tela ciclónica; del lado derecho y al fondo con alambre de púas, tela ciclónica y palos de madera, del lado derecho cuenta con barda de block; E) Doy fe de que éste inmueble cuenta con dos portones o accesos de entrada al interior del inmueble; Hago constar que el actor tomó placas fotográficas del inmueble; Con lo anterior concluye la presente diligencia, firmando quienes estuvieron presentes y así quisieron hacerlo, dando cuenta de lo aquí señalado a la Juez de mi adscripción de lo aquí señalado.- Doy fe..."; la testimonial a cargo de los CC. ***** , quienes coincidieron en señalar: que conocen a ***** que conocen a ***** , que saben que existió una relación contractual entre los contendientes, que saben que las partes celebraron una compraventa de un inmueble, que dicha relación contractual se celebró en el año dos mil cinco, que saben que las partes no cumplieron con las obligaciones a las que se sometieron, que el inmueble objeto de compraventa se ubica en el Boulevard Luis Echeverría Alvarez de ésta Ciudad, que saben que los contendientes no cumplieron con todas las obligaciones a las que se sometieron cuando realizaron la relación contractual, que saben que el demandado procedió judicialmente en contra del actor a fin de requerirle el cumplimiento de la relación contractual, que saben que el juicio no procedió; y la confesional a cargo del C. ***** ,

quien al absolver posiciones dijo: que celebró en fecha veintiuno de mayo de dos mil cinco un contrato de compraventa con *****; el cúmulo de pruebas antes descrito arroja la existencia del contrato de compraventa celebrado entre las partes contendientes en fecha veintiuno de mayo de dos mil cinco; así que al revisar el contrato de compraventa en estudio se obtiene, que los CC. ***** y ***** plasmaron diversas cláusulas, mismas que contienen obligaciones para ambas partes, específicamente en la cláusula segunda el actor y demandado convinieron que el precio de la operación de compraventa, sería la cantidad de \$*****, que dicha cantidad sería cubierta al vendedor en los siguientes términos: \$***** a la firma del contrato, que el vendedor entregaría al comprador recibo en forma separada, la cantidad de \$***** en fecha veintiuno de agosto de dos mil cinco, con la condición de que el comprador recibiría del vendedor la posesión material del bien inmueble, y en la cláusula tercera los contendientes pactaron que el último pago sería por la cantidad de \$***** , el día veintiuno de noviembre de dos mil cinco, empero siempre y cuando el comprador llegada la fecha se encontrase en posesión del bien inmueble, y por ende se llevarían a cabo los trámites a fin de extender la escritura definitiva a favor del demandado; de ahí que si la parte demandada se obligó a cubrir el precio total de la operación de compraventa en diversas partidas, empero condicionando dichos pagos a la entrega material del bien inmueble por parte del vendedor al comprador, sin que pase desapercibido que el accionante en el escrito inicial de demanda señala que en ese momento no se encontraba en posesión de dicho bien inmueble, situación que se corrobora con lo plasmado en las cláusulas de dicho contrato de compraventa, en el que se infiere que ***** manifestó no encontrarse en posesión material del inmueble por haber sido despojado del mismo, es indiscutible que el contrato de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil cinco contiene obligaciones sujetas a condición suspensiva, dado que el cumplimiento de la obligación del comprador quedó sujeta a la realización de un acontecimiento futuro e incierto, siendo ésto que obtendría la posesión material del inmueble del predio objeto de compraventa, entonces, si el artículo 1499 de la Codificación Civil vigente en el Estado estatuye, que la prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo, por su parte el

numeral 1508 del ordenamiento en cita prevee, que fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, y el artículo 1312 de la multicitada codificación señala, que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley; y si en el caso que nos ocupa no se encuentra acreditado con las probanzas aportadas en autos que al sujeto activo le hubiera sido restituida la posesión física y material del bien inmueble compuesto por una superficie de 1512.00 metros cuadrados, ubicado en Boulevard Luis Echeverría Alvarez número 1404 sur entre las calles Madero y Matamoros de éste Municipio, aunado a que en el escrito inicial de demanda externó que en ningún momento le entregó la posesión del inmueble al demandado, y así estar en posibilidad de iniciar el computo a partir de la fecha desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, es por lo que el presente juicio encuentra su improcedencia, sin que en términos de lo previsto por el artículo 45 de la Ley Procesal Civil vigente, la suscrita Juez pueda liberar a las partes de las cargas procesales que tienen que asumir, además es conveniente señalar que de conformidad con lo establecido por el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ésta Autoridad tiene la obligación en tratándose de asuntos de menores o incapaces o bien adultos mayores, de allegarse de los elementos necesarios supliendo las deficiencias a fin de proteger el interés de la familia, más sin embargo, ésta suplencia no surte efectos respecto de la parte actora, por lo que el accionante debe probar los hechos constitutivos de la acción y el demandado los de la defensa y excepciones que su caso fueren opuestas, de modo que al no justificarse en forma plena la fecha a partir de la cuál el actor adquirió de nueva cuenta la posición del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, trae como consecuencia la improcedencia del presente JUICIO ORINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, promovido por el C. ***** en contra del C. *****, sin que sea necesario entrar al estudio de la defensa y excepciones opuestas, toda vez que al no haber justificado

el accionante la acción por ende no le resulta al reo la carga de la contraprueba, en consecuencia, se absuelve al demandando de las prestaciones reclamadas por la parte actora...”

--- Como se advierte de la transcripción que antecede, para declarar improcedente la acción principal de prescripción de obligaciones derivadas del contrato de compraventa en cuestión, la juez consideró que de acuerdo a los hechos de la demanda y de conformidad con la cláusula tercera de dicho contrato, se desprende la existencia de una condición suspensiva pactada por las partes, consistente en que el comprador (demandado) pagaría la totalidad del precio acordado una vez que el actor (vendedor) le entregara la posesión del inmueble, condición suspensiva que no ha sido materializada pues el propio actor reconoce que no ha estado en posesión del inmueble y que por ello no ha entregado la misma al demandado, y por ende, señaló la juzgadora, si el accionante no ha estado en posesión física y material del bien raíz en cuestión, evidentemente que persiste la condición suspensiva que impide el inicio del término prescriptivo respecto de la obligación del actor para entregar la posesión del inmueble al demandado, sin que las pruebas ofrecidas y desahogadas por el demandante principal acrediten que está o estuvo en posesión del predio con posterioridad a la suscripción del contrato de compraventa.-----

--- Con base en dichas consideraciones de la a quo, resultan infundados los agravios del disidente, inicialmente porque resulta evidente que de la lectura y análisis integral de la sentencia apelada, puede advertirse que el juicio de origen es un ordinario civil, y que solo se trató de un error aislado y mecanográfico al denominarlo *ordinario*, lo mismo que acontece con la palabra *posición*, ya que es

obvio que debió decir posesión, como así se desprende del propio considerando transcrito.-----

-- Además, como se advierte de la reproducción del considerando QUINTO de la resolución recurrida, y de la lectura del resto de considerandos, contrario a lo alegado por el apelante, el fallo impugnado se encuentra debidamente fundado y motivado, cumpliendo así con las exigencias del artículo 16 Constitucional, pues la juez señaló los elementos de la acción, valoró las pruebas ofrecidas por las partes, y dio las razones por las que arribó a la conclusión de improcedencia del juicio.-----

--- Por otra parte, y por las mismas consideraciones, resulta infundado el diverso alegato del recurrente en el sentido de que el término prescriptivo de obligaciones debió iniciar el 21 de mayo de 2005 o hace diez años contados a partir de que fue absuelto diverso juicio sobre acción proforma; lo anterior, considera la Sala, dado que la obligación de la que pretende liberarse el actor (apelante) a través de la prescripción, consistente en entregar la posesión física y material del inmueble al demandado y que el contrato de compraventa que celebró con éste ya no tenga efectos jurídicos, está sujeta a la materialización de la condición suspensiva pactada por los contratantes, relativa a que el actor entraría en posesión material del inmueble para entregarla al demandado comprador, lo que no fue demostrado en autos con las pruebas ofrecidas y desahogadas por el actor, y por el contrario, obra la propia confesión del actor en el sentido de que no ha tenido ni tiene la posesión del bien raíz de que se trata; de ahí que pueda afirmarse que no ha iniciado término prescriptivo alguno de liberación de la obligación a cargo del aquí recurrente, sin soslayar que la improcedencia de la acción proforma

no contiene declaración judicial en el sentido de que la parte vendedora se encontrara en posesión física y material del inmueble ni que la haya entregado al comprador.-----

--- Finalmente, debe decirse que en términos del artículo 273 del código de procedimientos civiles, con independencia de que el demandado haya alegado o no la existencia de la aludida condición suspensiva contenida en el contrato base de la acción, el actor tenía la carga de la prueba de demostrar los hechos de la acción y los elementos que la constituyen; y por ello la a quo estuvo en lo correcto al estudiar lo relativo a que la improcedencia del juicio de prescripción negativa obedece a la existencia de la multicitada condición suspensiva sin materializar, lo que justifica el hecho de que la juzgadora haya analizado el tema de la posesión física y material del bien raíz de que se trata.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con fundamento en el artículo 926 del código procesal civil, ante lo infundado de los agravios expresados por el apelante, lo que procede es confirmar la sentencia recurrida.-----

---Por lo expuesto y fundado, se resuelve: -----

---**PRIMERO.** Los agravios expresados por ***** *****, quien figura en el juicio de origen como actor principal de la acción de prescripción negativa de obligaciones derivadas de un contrato informal de compraventa, y reconvenido por la acción de otorgamiento de escritura instada por ***** *****, contra la sentencia de cinco de abril de dos mil veintiuno, cuyo juicio se radicó con el número 48/2020, del índice del Juzgado Segundo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado, con residencia en El Mante, Tamaulipas; resultaron infundados. -----

---**SEGUNDO.** Se confirma la sentencia apelada.-----

---**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto 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, Jesús Miguel Gracia Riestra, y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la tercera de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L'AASM/L'JMGR/L'OLR/LSAED/L'SSR

*El Licenciado(a) SILVIA SALAZAR RODRIGUEZ, Secretario
Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago
constar y certifico que este documento corresponde a una versión*

pública de la resolución (126) dictada el (JUEVES, 10 DE JUNIO DE 2021) por el MAGISTRADO, constante de (20) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.