

-----NÚMERO: 313 (TRESCIENTOS TRECE).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; siete de septiembre de dos mil veintidós. -----

-----V I S T O para resolver el Toca número 304/2022, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de fecha quince de marzo de do mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil Sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** en contra de *****,

ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en ***** Tamaulipas; y,-----

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

-----PRIMERO.- Por escrito recibido en fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, el actor ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Sumaria Civil lo siguiente:-----

*“...A) El otorgamiento de la escritura de compraventa del bien inmueble marcado como lote de terreno urbano marcado con el número *****, de la manzana ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, el cual con una superficie de 105.00 M2 (ciento cinco metros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias según escritura: Al Norte en 15.00 m (quince metros) con lote 19 (diecinueve); Al Sur en 15.00 m (quince metros) con lote 39 (***** y nueve); Al Este en 7.00 m (siete metros) con calle Duque de Pastrana; y Al Oeste: 7.00 m (siete metros) con lotes 4 y 5; identificado en el Instituto Registral y Catastral de*

*Tamaulipas como Finca No. ***** del municipio de H. ***** , Tamaulipas.*

B) Una vez concedido lo anterior, se ordene su inscripción y anotación en las oficinas de Catastro Municipal, al igual que en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.

C) El pago de Gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada ***** , S.A DE C.V., para que la contestara dentro del término de ley.-----

-----En virtud de ignorarse el domicilio de la parte demandada, se ordenó notificar por edictos, lo que así se hizo; sin que la parte demandada compareciera a contestar la demanda, motivo por el que se declaró su rebeldía por auto del veinte de octubre de dos mil veintiuno, teniéndosele por negados los hechos de la demanda que dejó de contestar.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“PRIMERO:- NO HA PROCEDIDO el JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO E ESCRITURA, promovido por ***** , en contra de la persona moral denominada ***** , S.A. DE*

C.V., al no haber acreditado la parte actora los elementos constitutivos de su acción.

SEGUNDO:- Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones que le reclamara la parte actora en el presente juicio.

TERCERO.- No se hace especial condenación en costas al no haber comparecido la parte demandada al presente juicio, debiendo reportar cada una de las partes las que hubieren erogado.

“se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibido de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente”

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE...”

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día treinta y uno de marzo del presente año y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha diez de agosto del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.**- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de cinco hojas, recibido en fecha veintinueve de marzo del presente año, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 6 a la 10, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.-----

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

-----**PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por el apelante ***** , consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

“A G R A V I O S

PRIMER AGRAVIO.- En cuanto al Considerando Cuarto, en lo que interesa que se transcribe:

*Por lo que una vez valoradas las pruebas aportadas únicamente por la parte actora, es procedente entrar al estudio de la acción intentada y al efecto tenemos que, con las probanzas antes referidas la parte actora no acredita su acción, pues la misma versa sobre otorgamiento y firma de escritura, en virtud de que a decir de la actora celebro un contrato verbal de compraventa con la parte demandada *****
*****, S.A. DE C.V., sin que obre prueba alguna dentro del presente juicio con la que haya acreditado la celebración de dicho contrato, es decir, el lugar,*

tiempo y forma en que en su caso se haya celebrado el mismo, ya que para ello ofreció solo las documentales anexas a su demanda inicial, e informe de la Institución Bancaria *****
S.A. sin que de las mismas se acredite la relación o liga jurídica con la demandada, es decir, la parte actora no justifica la existencia de una operación de compraventa entre ambas partes, pues se considera que el actor incumple con el principio dispositivo de estricto derecho y petición de parte, que se encuentra establecido en los artículos 4, 273, 276 y 277, del Código de Procedimientos Civiles, compraventa de una parte por la persona moral denominada *****

S. A. DE C. V., como vendedora y el señor ***** como comprador, al corresponderle a la parte actora la carga probatoria en términos del artículo 273 del ,Código de Procedimientos Civiles, no se acredita que entre ambas partes se haya celebrado dicho acto jurídico sobre el inmueble identificado como lote número ***** (**), manzana número ***** (**), del fraccionamiento ***** de ésta Ciudad; siendo insuficientes las pruebas documentales anexadas al escrito inicial de demandada, pues con ellas se justifica únicamente que la finca número ***** de este Municipio de ***** , Tamaulipas, y que describe el actor en su demanda inicial, se encuentra inscrita a favor de *****

S.A. DE C.V., que el administrador de dicha empresa es *****; con los tres comprobantes de transferencias bancarias a la cuenta número ***** de la cual es beneficiario ***** , documentos que aunados al informe rendido por el Lic. ***** , apoderado de ***** , S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ***** , si bien se tiene por acreditado el deposito de la cantidad de \$80,000.00 de once de enero de dos mil trece; la de 38,000.00 de fecha veinticinco de marzo de dos mil trece y de once de julio de dos mil trece la de \$50,000.00 a la cuenta bancaria ***** la cual se encontraba a nombre de , ***** , con fecha de alta 270803 cancelada el ,230416, de la cuenta *****833, también lo es que las mismas no le reportan el ,beneficio que pretende el actor, ya que no justifica la forma y términos del contrato de

compraventa que dice celebró en forma verbal con el ciudadano ***** éste como administrador único de la persona moral denominada ***** S.A. DE C.V., es decir, sobre que inmueble se realizó la compraventa y el precio pactado, así como la forma y términos para su pago, por lo que no se tiene la certeza de que el pago que dice se realizó en dichas transferencias bancarias haya sido para el pago del inmueble que describe el actor en su demanda inicial, y que dicho monto haya sido el precio pactado, ya que aun y cuando se acredita que el depósito se hizo en la cuenta aperturada en aquel entonces a nombre del ciudadano ***** no se justificó con prueba alguna que el depósito lo haya realizado el ahora actor o que la cuenta de la cual se hizo el depósito perteneciera al actor ciudadano ***** Por otra parte si bien la parte actora acompañó a su demanda inicial la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en Copia de la carta de instrucción de fecha dos (02) de octubre de dos mil catorce (2014), signada a su decir, por el Arquitecto ***** en la que se instruye protocolizar en escritura pública el bien inmueble base de la acción en favor de *****; documental a la cual no es procedente concederle valor probatorio alguno en virtud de que se trata de copia simple, y correspondía al actor perfeccionar dicha prueba en virtud de que la parte demandada ***** S.A. DE C.V. fue emplazada por edictos por lo que se le tuvo por contestada la demanda en sentido negativo, esto conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330 y 268 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, además de que en la misma documental, si bien aparecen los datos del inmueble que describe el actor en su demanda inicial, también lo es que en el mismo escrito aparecen como datos de registro de INMOBILIARIA ***** S.A. DE C.V. Y como antecedentes de propiedad los siguientes datos: Mediante escritura pública número 1075, de fecha 30 de junio de 2004. Dando fe la Lic. María ***** Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. Con ejercicio en la ciudad de ***** Tamaulipas, inscripción número *****, Legajo número *****, fecha 7 de julio de 2004. Sección 1. Datos que no coinciden con los que obran asentados en el Certificado que adjunto el actor a su

*demanda inicial, ni se trata de la inmobiliaria o empresa que representa el ciudadano ***** y que señalo la actora en su demanda inicial como ***** ***, S.A. DE C.V. Por lo que al no haber acreditado la actora la existencia de la compraventa que refiere como base de su acción, no procede su acción intentada por la actora, pues para que proceda dicha acción debe acreditarse la existencia de la operación de compraventa celebrada entre ambas partes; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública; tiene aplicación a lo anterior lo estipulado en el artículo 1582 del Código Civil vigente en el Estado, que prevé lo siguiente: “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”. En ese orden de ideas, se decreta que NO HA PROCEDIDO el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, promovido por ***** ***, en contra de la persona moral denominada ***** ***, S. A. DE C. V., al no haber acreditado la parte actora los elementos constitutivos de su acción, lo anterior en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles*

Ahora bien, nos causa agravios, la sentencia dictada en autos, toda vez que la Juez de los autos, no fue congruente con la sentencia, al no haber analizado debidamente, las probanzas ofrecidas que son desahogadas por su propia y especial naturaleza, mismas que no fueron objetadas, y que conforme al artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece “Los documentos públicos o privados que no se impugnen dentro de tres días, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente” Por lo que, la Juez, únicamente se concreto a precisar, “por lo que no se tiene la certeza de que el pago que dice se realizó en dichas transferencias bancarias haya sido para el pago del inmueble que describe el actor en su demanda inicial, y que dicho monto haya sido el precio pactado”, Por tal motivo, queda demostrado, que no analizo debidamente dichas constancias consistentes en las tres (3) transferencias electrónicas procedentes de una cuenta personal del suscrito

*Apelante ******, dirigidas a la cuenta del fraccionamiento ***** con No. De cuenta ******, perteneciente a a Institución Bancaria denominada "***** S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero *****" de la cual era beneficiaria el C. ******, cuyos pagos, en las transferencias bancarias si encuentran especificado el concepto, por el cual se le están realizando, y no como lo dice la Juez de los autos, siendo que la primera dicen cada una de las transferencias Primer Pago de compra de terreno, en fecha once de enero de dos mil trece, por la cantidad e \$80,000.00 (Ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la segunda transferencia bancaria dice Segundo Pago de compra de terreno, en fecha veinticinco de marzo de dos mil trece, por la cantidad de \$38,000.00 (Treinta y ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y la tercera y ultima transferencia dice Finiquito de compra de Terreno, en fecha once de julio de dos mil trece, por la cantidad de \$50,000. (Cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y todas son procedentes de la cuenta Suma Nomina ***** a nombre de ******, con destino la cuenta del fraccionamiento ***** con Numero De cuenta ******, de la cual es beneficiario el C. ******, ambas cuentas pertenecen a la Institución Bancaria denominada "***** S.A. Institución de Banca Múltiple *****", y que con dichas documentales adminiculadas con la copia simple de la carta de instrucción de fecha dos (02) de octubre de dos mil catorce (2014), signada a su decir, por el Arquitecto ******, en la que se instruye protocolizar en escritura pública el bien inmueble base de la acción en favor de ******; se tiene por demostrada la relación contractual, toda vez que el contrato de compra venta verbal, por el cual lo adquirí el inmueble consistente en el lote de terreno urbano identificado en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas como Finca No. ***** del municipio de H. ******, Tamaulipas,, fue de manera verbal, lo que provoca ciertas carencias en las formalidades exigidas por la legislación estatal, sin embargo en todo contrato, cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la VALIDEZ del contrato se requieran*

FORMALIDADES DETERMINADAS, fuera de los casos señalados por la ley, y cuando la ley exija DETERMINADA FORMA para un contrato, mientras este no revista esa forma no sera valido, pero si la VOLUNTAD de las partes para celebrarlo consta FEHACIENTEMENTE, cualquiera de las partes puede EXIGIR que se de el contrato la FORMA LEGAL tal como lo establecen los artículos 1302 y 1303 del Código Civil de Tamaulipas; y como quedo plenamente demostrado durante la secuela procesal que se reunieron los elementos indispensables para la procedencia de mi acción y que se hacen consistir en: 1).- La existencia del acuerdo de voluntades 2).- El pago total del precio pactado en el mismo; y 3).- Que el vendedor rehusé otorgar la escritura publica correspondiente.

Sin embargo, la Juez de los autos, argumento que dicha documental antes citada a la cual no es procedente concederle valor probatorio alguno en virtud de que se trata de copia simple, dejándome en estado de indefensión y a consecuencia de ello dicto SENTENCIA IMPROCEDENTE, con el único argumento que al no haber acreditado la actora la existencia de la compraventa que refiere como base de su acción, no procede su acción intentada por la actora, pues para que proceda dicha acción debe acreditarse la existencia de la operación de compraventa celebrada entre ambas partes; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y sin que hubiera controversia por parte de la demanda al habersele declarado en rebeldía, por tal razón, se me están vulnerando los derechos fundamentales que marca el artículo 14 constitucional.

Elementos anteriores que se puede deducir basándose en la Tesis emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, en Materia Civil de la Novena Época, publicada en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en el Tomo XXIX, Enero de 2009, página 2673, con número de registro digital 168172, cuyo texto y rubro rezan: CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU

OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).- (SE TRANSCRIBE).

Los puntos enunciados en los incisos 1) y 2) consistentes en la existencia del acuerdo de voluntades, y en el pago total del precio pactado en el mismo, estos se deben tener por acreditados con la copia certificada del contrato de compra venta celebrado en fecha diez de abril del año dos mil diecisiete, según Acta NUMERO DOCE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO, VOLUMEN DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO del protocolo a cargo del licenciado José Francisco Bueron Gracia, Notario Público número 211 con ejercicio en este Distrito Judicial en el Estado, sin que sea impedimento para su valoración el hecho de que no esté inscrito en el Registro Público de la propiedad, pues si atendemos a lo que refiere la definición de un contrato de compra venta, según el código civil del Estado de Tamaulipas, podemos advertir en su numeral 1582, que la compra venta, 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 en dinero; y en el diverso 1583 se dice, que por regla general, ese tipo de contratos se perfeccionan con el mero acuerdo de las partes intervinientes en él, y para mayor ilustración me permito transcribir a la literalidad el contenido de los preceptos enunciados:

“ARTÍCULO 1582.- (SE TRANSCRIBE)

ARTÍCULO 1583.- (SE TRANSCRIBE)

Por tal motivo, la Juez de los autos, no fue congruente con la sentencia, al no haberse realizado correctamente dicha valoración debidamente, de las probanzas ofrecidas y desahogadas por su propia y especial naturaleza y que no fueron objetadas, ante ellos dichas consideraciones sostenidas por la Autoridad de Primera Instancia, no son jurídicamente correctas y vulneran en agravio de la parte actora las disposiciones legales señaladas, en primer término, como puede observar esa Autoridad de Segunda Instancia. El fallo recurrido falto a los principios de congruencia que toda sentencia debe contener tal y como lo indica el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que establece: “Las sentencias deberán ser congruentes

con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos.” En relación con lo dispuesto por el artículo 114 del ordenamiento anteriormente invocado, que señala: “En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa. Teniendo aplicación la siguiente tesis de jurisprudencia; Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2022574 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Administrativa Tesis: (IV Región)Io.28 A (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 81, Diciembre de 2020, Tomo II, página 1698 Tipo: Aislada PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS SENTENCIAS DE NULIDAD. CONSISTE EN ASEGURAR LA RESPUESTA AL TEMA ESENCIAL MATERIA DE LA LITIS. (SE TRANSCRIBE)...”

-----**TERCERO.**- Analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan infundadas en una parte e inoperantes en otra, como se aprecia a continuación:-----

-----Refiere el apelante en la primera parte de sus agravios que la Juez de los autos no fue congruente con la sentencia al no haber analizado debidamente las pruebas ofrecidas consistentes en 3-tres *transferencias electrónicas* procedentes de una cuenta personal del apelante, número ***** a nombre de ***** , dirigidas a la cuenta del Fraccionamiento ***** con número de cuenta ***** , de la cual era beneficiario ***** , ambas pertenecientes a la

Institución Bancaria denominada

“***** S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero *****”, en las que se encuentra especificado el concepto por el cual se le están realizando, en la primera dice primer pago de terreno en fecha once de enero de dos mil trece por la cantidad de \$80,000.00, la segunda transferencia dice segundo pago de compra de terreno en fecha veinticinco de marzo de dos mil trece por la cantidad de \$38,000.00 y la tercera y ultima transferencia dice finiquito de compra de terreno en fecha once de julio de dos mil trece por la cantidad de \$50,000.00, ya que con dichas documentales, que no fueron objetadas, adminiculadas con la copia simple de la carta de instrucción de fecha dos de octubre de dos mil catorce signada por el Arquitecto *****”, en la que se instruye protocolizar en escritura pública el bien inmueble base de la acción a favor de *****”, se tiene por demostrada la relación contractual.-----

-----Agrega que el contrato de compraventa por el que adquirió el inmueble fue verbal, lo que provoca ciertas carencias en las formalidades exigidas por la legislación, pero que en todo contrato cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del acto se requieran formalidades

determinadas fuera de los casos señalados por la Ley, y cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras esta no revista esa forma no será válido, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta fehacientemente, cualquiera de las partes puede exigir que se le de al contrato la forma legal, como lo establecen los artículos 1302 y 1303 del Código Civil de Tamaulipas, y en el caso asegura, se reunieron los elementos indispensables para la procedencia de su acción.-----

-----Que el Juez le dejó en estado de indefensión al no concederle valor probatorio a la documental consistente en la carta de instrucción de fecha dos de octubre de dos mil catorce, por haberla presentado en copia simple, y declaró improcedente la acción con el argumento de que no se acreditó la existencia de la compraventa base de su acción.--

-----Es **infundado** lo manifestado por el inconforme ya que contrario a lo que asegura, el Juez sí analizó debidamente las pruebas que ofreció, en particular las *transferencias bancarias* realizadas desde la cuenta *****833 a la cuenta número *****585 de la cual es beneficiario ***** , el día once de enero de dos mil trece por \$80,000.00, el día veinticinco de marzo de dos mil trece por \$38,000.00, y el día once de julio de dos mil trece por \$50,000.00, las cuales adminiculó al

informe rendido por el apoderado de
***** Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero *****, y les concedió valor
probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos
324, 379, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles
vigente en el Estado.-----

-----Por cuanto a la copia simple un documento de fecha
dos de octubre de dos mil catorce al que denominó “*carta de
instrucción*”, al cual el Juez no le concedió valor probatorio,
cabe indicar que dicha prueba, aún concediéndole valor
indiciario por no haber sido objetada, y adminiculandola con
las diversas pruebas documentales ofrecidas como lo son los
comprobantes de las *tres transferencias electrónicas*, el
informe del Banco, y el *certificado* expedido por el Registro
Público de la Propiedad, resultan ineficaces para el fin
pretendido por el oferente.-----

-----Es así, porque la circunstancia de que un medio de
convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente
conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados
por su oferente, y en el caso dichas pruebas resultan
ineficaces para demostrar la existencia del contrato de
compraventa verbal que ***** dice
haber celebrado con *****
administrador único de ***** S.A. De C.V.,

ya que si bien es cierto las transferencias bancarias del día once de enero de dos mil trece por \$80,000.00, el día veinticinco de marzo de dos mil trece por \$38,000.00, y el día once de julio de dos mil trece por \$50,000.00, acreditan que se enviaron tales cantidades de dinero desde la cuenta *****833, a la cuenta número *****585 de la cual es beneficiario *****, no menos lo es que no se justifica que el total de dichas cantidades haya sido el precio pactado, y que el pago haya sido por la compra del bien inmueble que el actor refiere en su demanda.-----

-----En ese mismo tenor, tampoco demuestran que el inmueble objeto de la presunta compraventa sea el que describe el actor en su demanda, ya que como bien lo señaló el Juez de primer grado en la parte considerativa de la sentencia, en la *carta de instrucción* aparecen datos de una inmobiliaria denominada ***** S.A. DE C.V., que es persona moral diferente a la que el actor demanda, y los antecedentes de propiedad también son distintos, pues en la copia simple del documento se hace referencia a la escritura pública número 1075 de fecha treinta de junio de dos mil cuatro, de la que dio fe la Licenciada *****, notario adscrito a la Notaría Pública número **, con ejercicio en la ciudad de *****, Tamaulipas, inscripción número ****, legajo

****, de fecha siete de julio de dos mil cuatro, sección I, y del *certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas*, el veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se aprecia que *****
***** S.A. DE C.V., es titular de la finca ***** en cuanto al 100% por título de compraventa según la inscripción 2a. mediante escritura pública número 11400 de fecha diez de noviembre de dos mil nueve, de la que dio fe el Licenciado *****

notario público número 33, con ejercicio en la ciudad de *****
Tamaulipas.-----
----- Además que las colindancias del inmueble que señala el actor en su escrito de demanda como objeto de la compraventa, difieren de los que se contienen en el documento exhibido, pues el inmueble que el demandado pretende escriturar, colinda al este en 7.00 metros con calle Duque de Pastrana, y al oeste en 7.00 metros con lotes 4 y 5, y el terreno que se menciona en la *carta de instrucción* colinda al este en 7.00 metros con lote 4 y 5, y al oeste en 7.00 metros con calle Duque de Pastrana.-----
-----Aunado a lo anterior, cabe señalar que contrario a lo que asegura el inconforme, en la especie no consta fehacientemente la voluntad de las partes para celebrar una compraventa en la forma y términos que el actor señala en su escrito de demanda, porque en modo alguno se demuestra

que el inmueble objeto de la presunta compraventa sea el que describe el actor en su demanda, que el precio pactado haya sido de \$168,000.00 (ciento sesenta y ocho mil pesos 00/100 m.n.), y que hayan establecido las transferencias bancarias, como la forma y términos para su pago, y acorde a lo establecido por el artículo 1583 del Código Civil, por regla general y tratándose de bienes determinados la compraventa se perfecciona para las partes por el solo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, lo que en la especie no aconteció.-----

-----De ahí que no se cumplimenta lo dispuesto por el artículo 1303 del Código Civil para estimar que el actor pueda exigir que se le de al contrato la forma legal, ya que uno de los requisitos de procedencia de la acción proforma, es que se acredite, de manera fehaciente, la voluntad de las partes para celebrar la compraventa, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. -----

-----Sirve de orientación, la tesis XVII.26 C, del Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, registro digital: 191273, Novena Época, consultable en el Semanario Judicial

de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007,
página 2446, de rubro y texto:-----

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”

-----**En el segundo segmento de agravios** manifestó que la existencia del acuerdo de voluntades y el pago total del precio pactado en el mismo se deben tener por acreditados con la copia certificada del contrato de compraventa celebrado en fecha diez de abril de dos mil diecisiete, según acta número doce mil, ciento setenta y cuatro, volumen doscientos treinta y ocho, del protocolo a cargo del licenciado *****
Notario Público número 211 con ejercicio en este Distrito Judicial en el Estado, sin que sea impedimento para su valoración el hecho que no este inscrito en el Registro Público de la

Propiedad, pues de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1582 y 1583 del Código de 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, y se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.-----

-----**El agravio es inoperante**, ya que hace referencia a la existencia de un contrato de compraventa celebrado en fecha diez de abril de dos mil diecisiete, según acta número doce mil, ciento setenta y cuatro, volumen doscientos treinta y ocho, del protocolo a cargo del licenciado *****

*** con ejercicio en este Distrito Judicial en el Estado, el cual no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con el que dice se acredita la existencia del acuerdo de voluntades y el pago total del precio pactado en el mismo; sin embargo, ésta cuestión no fue sometida a consideración del Juez de primer grado, ya que en su escrito de demanda no señaló la existencia de dicho contrato, pues alegaba un contrato verbal.-----

-----Por ende, si no hizo valer dicho aspecto en su demanda, ya no ésta legitimado para hacerla valer como

agravio en la apelación, resultando en consecuencia un aspecto que no puede tomarse en consideración, pues de ser así infringiría el principio de congruencia, ya que si no fue sometida a consideración del juzgador de origen, no formó parte de la litis de primera instancia, y en consecuencia ésta Alzada no puede pronunciarse.-----

-----Tiene aplicación la Tesis: VI.2o. J/139, con número de registro 222189, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VIII, Julio de 1991, Pag. 89, con el rubro y texto siguientes:-----

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN CUYOS ARGUMENTOS NO FUERON MATERIA DE LA LITIS. El tribunal de apelación no puede resolver sobre aquello que no fue materia de controversia en la litis de primer grado, ya que sería un contrasentido que revocara o modificara una sentencia de primera instancia fundándose en aquello que el juez a quo no estuvo en condiciones de tomar en cuenta al dictar el fallo.”

-----Así como también sirve de orientación la jurisprudencia VI.3o. J/45, del Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo 77, Página 79, de rubro y texto siguientes:-----

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE INTRODUCEN UNA CUESTIÓN AJENA A LA LITIS DEL JUICIO NATURAL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 229 fracciones V y VI, 248 y 253 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla se infiere que la litis en el juicio natural se fija, con los escritos de demanda, contestación y, en su caso, con la demanda reconventional y la contestación a ésta. Ahora bien, si las

partes omiten plantear determinados hechos o cuestiones jurídicas en los escritos que fijan la materia litigiosa, precluye su derecho para hacerlos valer con posterioridad, es decir, si en la demanda, contestación, reconvención o contestación a ésta, no se aducen tales cuestiones no podrán proponerse como agravio en la segunda instancia, ni como conceptos de violación en el juicio de amparo, dado que al no integrar la litis de la primera instancia, esto impedirá al Tribunal ad quem y después al de amparo abordar esas razones jurídicas. No obstante la preclusión apuntada, si el quejoso plantea tales cuestiones como agravio en la segunda instancia o como concepto de violación en el amparo, uno y otro deberán reputarse inoperantes, primero, porque la parte contraria estuvo imposibilitada para rebatirlas ante el juez de primer grado y, segundo porque éste no tuvo oportunidad de hacer un pronunciamiento sobre el particular.”

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados en una parte e inoperantes en otra los agravios expresados por el apelante, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -

-----**CUARTO.-** En cuanto a la condena en costas de esta Segunda Instancia, se actualiza el primer supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, ya que le han recaído al apelante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes; sin embargo no se hace condena, ya que la parte contraria no compareció ante ésta Segunda Instancia y no hay costas por compensar.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.**- Han resultado infundados en una parte e inoperantes en otra los agravios expresados por la parte actora en contra de la sentencia de fecha quince de marzo de do mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil Sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** en contra de ***** , ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en ***** , Tamaulipas cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

-----**SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia que es materia del presente recurso.-----

-----**TERCERO.**- No se hace condena en el pago de las costas procesales erogadas por la tramitación de esta Segunda Instancia.-----

-----**CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los Licenciados HERNÁN DE LA

GARZA TAMEZ, DAVID CERDA ZÚÑIGA y NOÉ SAENZ SOLÍS, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, hoy siete de septiembre de dos mil veintidós, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.- DOY FE.-----

Licenciado Hernán de la Garza Tamez
Magistrado Presidente

Licenciado David Cerda Zúñiga
Magistrado

Licenciado Noé Saenz Solís
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----

PSCCF/L'DCZ/sebm

----- (Hoja de firmas correspondiente a la sentencia de apelación número 313 (TRESCIENTO TRECE), dictada el siete de septiembre de dos mil veintidós, en el toca 304/2022, del índice de ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar).-----

La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: 313 (TRESCIENTOS TRECE) dictada en la sesión del siete de septiembre de dos mil veintidós por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 12-doce 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.