



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

----- NUMERO: 309 (TRESCIENTOS NUEVE).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 6 (seis) de Septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 335/2023, concerniente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y reconvenida en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 30 (treinta) de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés), dentro del expediente 592/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Promesa de Cesión de Derechos a Título Oneroso promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, y en reconvenición de éste en contra de aquéllos por el pago de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100, moneda nacional) con motivo del Incumplimiento de Contrato y otros conceptos; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 22 (veintidós) de septiembre de 2022 (dos mil veintidós) comparecieron ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado,

\*\*\*\*\* a promover Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Promesa de Cesión de Derechos a Título Oneroso en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclaman las siguientes prestaciones: “A).- El cumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE CESION DE DERECHOS A TITULO ONEROSO, celebrado en fecha treinta de junio de dos mil veinte, demanda que se endereza en contra del C. \*\*\*\*\* , contrato que fue celebrado entre los suscritos \*\*\*\*\* , con el hoy demandado \*\*\*\*\* . B).- El cumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE CESION DE DERECHOS A TITULO ONEROSO, RECLAMANDO LA ENTREGA FISICA Y DESOCUPACION DEL INMUEBLE LIBRE DE TODA OCUPACION FISICA O CAUSAHABIENCIA, con relación a la clausula SEGUNDA inciso c) misma que establece: (esto es del contrato a la Letra: ... . C).- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO DE LA SIGUIENTE MANERA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA PRIMERA QUE ESTABLECE: PRIMERA: Las partes que intervienen en el presente contrato, se reconocen en este acto la personalidad más amplia que



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

**2.**

**en derecho proceda para efectos de su cumplimiento y obligatoriedad. En este acto asimismo, el “PROMITENTE CEDENTE” señor \*\*\*\*\* \*\*\*, promete VENDER una vez obtenido el título de propiedad correspondiente al inmueble referido a los “PROMITENTES CESIONARIOS”, señores \*\*\*\*\* y éstos prometen adquirir los derechos de posesión y dominio respecto del inmueble que se señala, describe y deslinda en la declaración II de este instrumento, cuyas medidas y colindancias, se tienen por íntegramente reproducidas en esta cláusula como si lo fueren a la letra:**

**LOTE UBICADO EN**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ... . D).- El pago de la; PENA PACTADA EN LA CLAUSULA TERCERA, QUE A LA LETRA SEÑALA: TERCERA: Establecen también de común acuerdo ambas partes contratantes, que en caso

de incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones y cláusulas aquí contenidas por cualquiera de ellas una pena convencional de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). TODA VEZ QUE LA PARTE DEMANDADA INCUMPLIO CON LA CLAUSULA SEGUNDA INCISO C). F).- (sic) El pago de los daños y perjuicios de conformidad con lo establecido en los artículos 1158 del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas, que establece: ... . G).- El pago de los gastos y costas del presente juicio”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendieron acreditar con las pruebas que al efecto ofrecieron y anexaron al mismo.-----

---- Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* en términos de su escrito presentado el 21 (veintiuno) de octubre de 2022 (dos mil veintidós), dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “1.- INCUMPLIMIENTO DE PAGO. Como ha quedado acreditado y lo confiesa la propia parte actora en su propio relato, esta incumplió el contrato promisorio, vista su confesión y las documentales que exhiben, las cuales, en aras del principio de adquisición procesal se hacen propias en cuanto basten a acreditar el fundamento de mis



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

3.

**excepciones. 2.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORA.** En efecto, tal y como se desprende del propio convenio exhibido por la actora, esta se habría comprometido a realizar los tramites necesarios para que el inmueble objeto del contrato promisorio se me pudiera escriturar, razón por la cual solicitaron la expedición del Poder a que alude el propio contrato, habiendo sido omisos y contumaces a realizar esos actos, de tal suerte que el inmueble materia del contrato no se ha escriturado a mi nombre por razones imputables a los actores. **3.- FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.** Como es fácilmente comprobable, el compareciente no he desconocido ninguna obligación, ni se le ha violentado derecho alguno a la parte actora, sino que ha sido precisamente ésta quien incumplió con los acuerdos contenidos en el contrato promisorio cuyo exigibilidad se pretende, de ahí que se actualice la excepción que de manera genérica se opone en contra de cada una de las prestaciones reclamadas por los actores. **4.- DE FALSEDAD.** La actora sustenta sus pretensiones en hechos falsos, los que niego categóricamente en la forma y términos por éstos planteados, de tal suerte que será precisamente a ellos a quienes les corresponderá

acreditar el extremo de sus afirmaciones. 5.- FALTA DE FORMA. En efecto, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 1653 del Código Civil para el Estado, se establece que: "Deben constar en escritura publica los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real, sobre ellos.". En la especie, es claro que el contrato promisorio entraña la transmisión del dominio de un bien inmueble y en el caso presente, hay una evidente ausencia de forma del contrato por lo que la excepción planteada resulta procedente a la luz de lo dispuesto por la disposición legal transcrita."; así mismo, en la propia promoción reclamó en reconvención a \*\*\*\*\* las siguientes prestaciones: "a).- El pago de la suma de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), con motivo del incumplimiento al contrato promisorio de cesión de derechos a Título oneroso que celebré con los hoy demandados, en la fechas, modalidades y circunstancias que se precisan en el cuerpo de este escrito. b).- El pago del interés más alto que fije el Banco de México para los depósitos a plazo fijo, o bien, aquel interés que resulte más alto que llegue a resultar procedente, de



4.

conformidad con las entidades financieras a quienes las leyes les encomiendan la facultad de fijar esos montos, en relación con la suma reclamada. c).- El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación de la presente instancia, imputable solo a la parte demandada reconvenzional.”; excepciones y prestaciones que fundó en los hechos y consideraciones contenidos en la propia promoción de contestación y reconvección, y que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- Los reconvenidos  
\*\*\*\*\* por escrito  
presentado el 15 (quince) de noviembre del año 2022 (dos mil veintidós), dieron respuesta a la reconvección, haciendo valer como excepciones: “EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DERECHO.- Que hago valer en contra del reclamo esbozado en el capítulo de conceptos peticionados que cointegra el libelo que por este medio contesto y que en obvio de ociosas tautologías fundamente en lo manifestado en el capítulo nominado Conceptos Peticionados que conforma este escrito de contestación y ha cuyo contenido en el acto formulo en expreso reenvió, suplicando que como apoyo fundatorio

e informativo de esta excepción se tenga íntegramente reproducido aquí tanto el texto de dichos apartados de ésta contestación, también la íntegra textualidad de esta respuesta y de nuestras impetraciones que le son recurrentes. EXCEPCION DE INEJERCICIO DE LA ACCION RECONVENCIONAL.- Misma que es derivada de la INEQUIVOCA circunstancia de tanto los reclamos formulados, como por igual la propia narrativa del libelo, sin duda, nos lleva a la conclusión de que el actor en la reconvención, no justifica en su demanda reconvencional sus extremos y pretende sorprender a este Tribunal con una serie de manifestaciones falsas e incongruentes. EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DERECHO.- Que también hago valer en lo específicamente atinente a su reclamo en atención a la falta de CLARIDAD Y PRECISION con la que se pretende reclamar las prestaciones que reclama en su demanda reconvencional y por ende por la manifiesta trasgresión al trascendente requisito de la literalidad, ya que las inexplicativas razones que aduce el hoy demandado y actor reconvencional \*\*\*\*\* \*\*, no señalan lugar, modo y tiempo y por ende me deja en total estado de indefensión. EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DERECHO.- Que deriva que al demandado y



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

5.

**actor reconvenicional no le asiste derecho alguno para demandar las prestaciones que reclama en virtud de que dicho actor incumplió con la entrega del bien inmueble tal como se señala en nuestra demanda inicial. EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.- Que deriva de la narrativa incongruente que realiza el actor al pretender que se le realice el pago de la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N) con motivo del incumplimiento al contrato de cesión de derechos a título oneroso, misma prestación que es improcedente en razón de que a la fecha se le ha pagado la cantidad de \$1,600,000.00 (UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), misma que ha recibido a su entera satisfacción, no obsta decir que dicho demandado y actor reconvenicional \*\*\*\*\* \*\*\*, incumplió con la entrega del bien inmueble, es decir no cumplió con la entrega de dicho bien inmueble, por ello se le demando el pago de una pena convencional de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). TODA VEZ QUE LA PARTE DEMANDADA INCUMPLIÓ CON LA CLAUSULA SEGUNDA INCISO C). EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.- Que deriva de la narrativa incongruente que realiza el actor al pretender que se le realice el pago**

de interés más alto que fije el Banco de México para los depósitos a plazo fijo, en razón de lo siguiente en principio, en ningún momento u otro se pacto pago de interés, tal como se advierte de la simple lectura del Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, por otra parte dicha prestación carece de lógica jurídica porque en forma aventurada no establece interés de que cantidad, dejándonos en total estado de indefensión, amén de la notoria improcedencia de dicha prestación carente de sustento legal y de hechos, por ser una narrativa obscura. EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DERECHO.- Para demandar los gastos y costas que se generen con la tramitación de la presente instancia imputable solo a la parte demandada reconvenicional, al respecto señalo que dichos gastos y costas será a cargo del demandado y actor reconvenicional en virtud de haber dado motivo a la demanda principal, tal como se estableció en nuestra demanda inicial, ya que el Juzgador deberá condenar al demandado y actor reconvenicional al pago de los gastos y costas, tanto en nuestra demanda como en la demanda reconvenicional.”, mismas que pretendieron acreditar con las pruebas que propusieron y anexaron a su promoción de contestación a la



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

6.

**reconvención.**-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 30 (treinta) de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutive: “PRIMERO.- La parte actora principal no justificó convenientemente los elementos de su acción, siendo por ello improcedente el estudio de las excepciones opuestas por el demandado, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede. SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL, promovido por los CC. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*. TERCERO.- En consecuencia, se absuelve en esta instancia a la parte demandada de todas de todas y cada de las prestaciones reclamadas, conforme a los términos establecidos en los considerandos que anteceden. CUARTO.- El actor reconvencional no acreditó los elementos de la acción reconvencional, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por los reconvencidos. QUINTO.- NO HA PROCEDIDO, la acción reconvencional, promovida por el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, en contra de los CC.

\*\*\*\*\*, conforme a los

términos establecidos en el considerando que antecede,

correspondiente a la reconvención. SEXTO.- En

consecuencia, se absuelve en esta instancia a los

demandados reconvencionales de todas y cada una de

las prestaciones reclamadas por el reconviniente.

SÉPTIMO.- Ante las resultas de ambas acciones y al no

obrar ninguna de las partes con temeridad o mala fe, no

se hace especial condena de gastos y costas del juicio

debiendo cada parte sufragar las que hubiere erogado, en

términos de lo dispuesto por el artículo 131 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**NOTIFÍQUESE**

**PERSONALMENTE. ...”**.-----

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en

el resultando que antecede e inconformes

\*\*\*\*\* interpusieron

en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió

en ambos efectos por auto del 19 (diecinueve) de junio de

2023 (dos mil veintitrés), teniéndoseles por presentados

expresando los agravios que en su concepto les causa la

sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su



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

**7.**

**contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 15 (quince) de agosto del mismo año (2023) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 16 (dieciséis) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que la Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que los inconformes expresaron en tiempo los agravios relativos, sin que la contraparte desahogara la vista relacionada, se citó para sentencia.**-----

-----  
 III.- Los apelantes  
 expresaron

\*\*\*\*\*  
 como agravios, en síntesis: **“AGRAVIO PRIMERO.- Nos irroga agravio, que el A-QUO Jueza Quinta de Primera Instancia de lo Civil, del Segundo Distrito Judicial en el Estado, no respetara, lo señalado en cuanto al principio universal, “DE QUE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES LA LEY SUPREMA DE LOS CONTRATOS” al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado lo siguiente: ... nos agravia la indebida interpretación del**

**CONTRATO DE PROMESA DE CESION DE DERECHOS A TITULO ONEROSO y nos irriga agravio que la jueza quinta civil establezca indebidamente que los suscritos deberíamos liquidar la cantidad restante de CUATROCIENTOS MIL PESOS cuando dicha obligación está condicionada al otorgamiento de la escritura por parte del cedente \*\*\*\*\* quien como se reitera se obligó en dicho contrato a obtención del título de propiedad correspondiente cosa que no cumplió, por ello dicha resolución carece de los principios reguladores de las sentencias que refieren los artículos 105, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles ... AGRAVIO SEGUNDO.- Nos causa agravio dicha resolución impugnada la falta de valoración de la prueba documental aportada con la demanda inicial que se hizo consistir en copias certificados por Fedatario Público en CONTRATO DE CESION DE DERECHOS A TITULO ONEROSO celebrado por el C. \*\*\*\*\* promitente cedente y por los suscritos \*\*\*\*\* como promitentes cesionarios, dicha probanza (esto es de la sentencia) probanza no impugnada a la que se le confiere valor en termino de lo dispuesto en los artículos**



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

8.

**324, 325, 329, 329, 307 y 398 del Código de Procedimientos Civiles Vigente del Estado, teniendo como pactado el acuerdo de voluntades entre los contendientes así como los pagos realizados al mismo, nos causa agravio que no obstante que la Jueza Quinta Civil le diera valor probatorio y resolviera contrario a su propia valoración, nos irriga agravio por lo siguiente; que no respetara la voluntad de las partes es decir debió condenar a \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble toda vez que los suscritos \*\*\*\*\* , cumplimos cabalmente y en exceso al contrato de referencia al pagar la cantidad de \$1,600,000 (UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), los cuales fueron aceptados por el cedente \*\*\*\*\* a entera satisfacción, situación está que fue acreditada, ... AGRAVIO TERCERO.- Nos causa agravio la indebida valoración de la PRUEBA CONFESIONAL EXPRESA que hicimos valer a la contestación de la demanda y de la reconvención por parte del cedente \*\*\*\*\* el cual aceptó en su totalidad los pagos que le fueron realizados por la cantidad de \$1,600,000 (UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MN), dicha juzgadora con respecto a esta**

probanza determino darle valor probatorio pleno en termino de lo dispuesto de los artículos 306, 307, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicha prueba confesional es suficiente para que se hubiera dictado sentencia en la que hubiese procedido todas las prestaciones que hicimos valer en nuestra demanda inicial, ... **AGRAVIO CUARTO.-** La indebida valoración de la totalidad de las pruebas que ofrecimos de nuestra intención y que fueron ofertadas de la siguiente manera y con fundamento en los artículos 2°, 4°, 22, 52, 66, 67, 68, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 258, 259, 260, 263, 267, 269, 273, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 286, 287, 288, 289, 290, 303, 304, 306, 307, 308, 309 al 318, 319 al 323, 324, 325, 329, 330, 334, 336 al 357, 358, 358 al 361, 362 al 378, 379 al 381, 382 al 384, 385 al 391, 362, 363, 362, 366, 368, 382, 383, 384, 385 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, tal como se señala en nuestro escrito de pruebas, con la señalada en número 1, y que concierne a la **DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en el Contrato de Promesa de Cesión de Derechos a Título Oneroso, celebrado en fecha 30 del mes de junio de 2020, mismo que relaciono con los hechos de la demanda, así como a la contestación a la



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

9.

**demanda reconvenzional, fue valorada en términos amplios y la juzgadora le dio valor probatorio pleno, sin embargo señalo que los suscritos**

**\*\*\*\*\***, **no justificamos convenientemente los elementos de su acción, manifestando que no ha procedido el presente juicio ordinario civil promovido por los C.C. \*\*\*\*\***, **en contra**

**de \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* . ... .”**-----

---- La contraparte no ocurrió a contestar los agravios; y--

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- El artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles, establece que: “El demandado podrá denunciar al

juez y hacer valer como excepciones, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, Sin embargo, ellos pueden hacerse valer o mandarse subsanar de oficio por el juez, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tenga conocimiento de los mismos.”, y el diverso numeral 37 del propio Código Procesal, prevé que: “Cuando en las disposiciones de este código se haga referencia al Juez confiriéndole facultades o imponiéndole obligaciones, deberá entenderse que las mismas corresponden a los magistrados y pleno del Supremo Tribunal, dentro de sus respectivas funciones.”. Al efecto, en observancia a lo dispuesto por el numeral 173 de Código Adjetivo Civil, se procede a examinar lo concerniente a un presupuesto procesal (incompetencia por razón de la materia) necesario para la existencia jurídica y validez formal del proceso, por no ser prorrogable, en términos de lo previsto por el diverso 179 de la Ley Adjetiva Civil, no sólo puede, sino que debe ser examinada, aún de oficio, en cualquier momento del juicio.-----

---- En el caso se debe tomar en cuenta que

\*\*\*\*\* promueven

juicio ordinario civil sobre cumplimiento de contrato de



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

**10.**

**promesa de cesión de derechos a título oneroso en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, de quien reclamaron lo siguiente: “PRESTACIÓN A).- El cumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS A TITULO ONEROSO, celebrado en fecha treinta de junio de dos mil veinte, demanda que se endereza en contra del C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, contrato que fue celebrado entre los suscritos, \*\*\*\*\*, con el hoy demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . PRESTACIÓN B).- El cumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS A TITULO ONEROSO, RECLAMANDO LA ENTREGA FÍSICA Y DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE LIBRE DE TODA OCUPACIÓN FÍSICA O CAUSA HABIENCIA, con relación a la cláusula SEGUNDA inciso c) misma que establece: (esto es del contrato a la letra): ... PRESTACIÓN C).- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DEL BIEN INMUEBLE DESCRITO DE LA SIGUIENTE MANERA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA QUE ESTABLECE: ...”, y se sustentaron, entre otros, en los siguientes hechos: “3.- ... De la simple lectura del inciso c), de los pagos establecidos en dicha cláusula SEGUNDA, en la fecha de enero de 2021, el hoy**

demandado \*\*\*\*\* , debió realizar a los suscritos  
\*\*\*\*\* , la entrega  
física del inmueble libre de toda ocupación física ...  
Manifestando en dicha fecha del 15 de junio de 2022, el  
señor \*\*\*\*\* que estaba consiente de que había  
pasado mucho tiempo desde la fecha del último pago y  
que iba a desocupar la casa que habita, misma que se  
encuentra dentro del inmueble que le había vendido ...  
desde esa fecha le he insistido que desaloje el  
inmueble ...”, y a efecto de demostrar los hechos  
constitutivos de la acción, exhibieron copia certificada  
del que las partes denominaron contrato de promesa de  
cesión de derechos a título oneroso, de fecha 30 (treinta)  
de junio del año 2020 (dos mil veinte), mismo que consta  
agregado a fojas de la 18 (dieciocho) a la 26 (veintiséis)  
del expediente de primera instancia, contrato en el que en  
las declaraciones, entre otras cosas, se manifestó lo  
siguiente: “I.- Manifiesta el “PROMITENTE CEDENTE”,  
señor \*\*\*\*\* , que se encuentra en quieta, pública,  
pacífica y continua posesión del LOTE UBICADO EN  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: ...



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

11.

**Dicho inmueble fue adquirido por el señor \*\*\*\*\* , mediante Cesión de Derechos de Posesión que le hiciera el señor \*\*\*\*\* , según consta la Solicitud de Avicinamiento de fecha 20 de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, expedida por el Comisariado Ejidal del Ejido Altamira, Tamaulipas, suscrita por el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Presidente, el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Secretario, el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Tesorero y el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Presidente del Consejo de Vigilancia. ...”, y en las cláusulas se estipuló, entre otras cosas, lo siguiente: “PRIMERA: Las partes que intervienen en el presente contrato, se reconocen en este acto las personalidad más amplia que en derecho proceda para efectos de su cumplimiento y obligatoriedad.- En este acto asimismo, el “PROMITENTE CEDENTE” señor \*\*\*\*\* , promete VENDER una vez obtenido el título de propiedad correspondiente al inmueble referido a los “PROMITENTES CESIONARIOS”, señor \*\*\*\*\* y éstos prometen adquirir los derechos de posesión y dominio respecto del inmueble que se señala, describe y deslinda**

en la declaración II de este instrumento, cuyas medidas y colindancias se tienen por íntegramente reproducidas en esta cláusula como si lo fueren a la letra. ... SEXTA.- El “PROMITENTE CEDENTE”, señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en este acto, se compromete y obliga con los señores \*\*\*\*\* a obtener de las autoridades correspondientes, el título de propiedad del inmueble prometido en cesión y venta.”; de manera que, con motivo del citado y denominado contrato de promesa de cesión de derechos a título oneroso, los derechos cuestionados por los actores y reconvenidos derivan de un inmueble que pertenece al régimen ejidal, en tanto que en la reconvención se demanda una pena convencional pactada en dicho acuerdo de voluntades cuyo objeto es, precisamente, el inmueble que la parte demandada y reconviniente, entre otras cosas, se obligó a entregar; por lo que si el predio en conflicto, solar urbano, pertenece al mencionado Ejido Altamira, del Municipio de Altamira, ya que se desprende de los términos pactados que no cuenta con título de propiedad, por ende, continúa participando de la naturaleza agraria, y así la competencia se surte a favor de los tribunales agrarios, ya que entonces habrá de entenderse que tal



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

**12.**

**solar todavía no ha sido segregado del régimen ejidal, sin desatender que para la obtención del título de propiedad se requiere la realización de una serie de actos previos en cuyo inter de la titulación bien pueden generarse conflictos jurídicos, y, por lo tanto, es inconcuso que con tal medio de convicción no se está en la hipótesis prevista en el artículo 69 de la Ley Agraria y, por ende, no es jurídicamente posible establecer la competencia a favor del orden común para el conocimiento de los conflictos suscitados por dicho solar, toda vez que para que esto ocurra se hace necesario que se hubiera exhibido certificado parcelario expedido como consecuencia del parcelamiento de las tierras del poblado, conforme a los artículos 63, 66, 68 y 69 de la Ley Agraria, que es el resultado del procedimiento que inicia con el acta de asamblea general, en la que se delimitan las zonas de urbanización en favor de los ejidatarios, con base en un plano elaborado por esa asamblea, que certifica el Registro Agrario Nacional, en el que se identifica la superficie del solar, y con base en el cual éste expide dicho certificado parcelario y cuyo procedimiento culmina, de capital importancia, con la inscripción del acta en el propio Registro; por lo que no**

habiéndose acreditado tales extremos, corresponde entonces al Tribunal Unitario Agrario la competencia para conocer de la controversia planteada tanto por la parte actora y reconvenida como por el demandado y reconviniente, en la que en realidad se discute la entrega física y desocupación de un solar urbano que aún no se advierte se encuentre titulado a favor de \*\*\*\*\*.

Al efecto orientan el sentido de esta decisión el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, Septiembre de 2004, número de registro digital 180453, página 308, cuyos rubro y texto son: “SOLARES URBANOS. EL TÍTULO DE PROPIEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY AGRARIA DETERMINA SI EL PROMOVENTE DEL JUICIO DE AMPARO QUE RECLAMA UNA RESOLUCIÓN VINCULADA CON AQUÉLLOS, ES SUJETO DE DERECHO COMÚN O DE DERECHO AGRARIO. Del artículo 69 de la Ley Agraria se advierte que el legislador previó que la propiedad de los solares urbanos se acreditará con el título oficial correspondiente, y que los actos jurídicos subsecuentes



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

**13.**

**serán regulados por el derecho común. Por otra parte, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 17/98 determinó que la zona de asentamiento humano ejidal está conformada por solares urbanos, por lo que mientras no cuenten con títulos de propiedad subsisten las mismas facultades y procedimientos que estructuran el régimen ejidal. En atención a lo expuesto, se concluye que la existencia del título de propiedad a que se refiere el indicado artículo 69 determina si el promovente del juicio de garantías que impugna una resolución vinculada con solares urbanos es sujeto de derecho común o de derecho agrario, de manera que si cuenta con el título de propiedad será competencia de los tribunales del orden común el conocimiento de los conflictos suscitados por su tenencia, y si carece de él, la competencia se surtirá a favor de los tribunales agrarios, ya que los solares no han sido segregados del ejido.”** (lo sombreado es propio de esta Sala), así como el diverso criterio que informa la Tesis sustentada por el Quinto Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, consultable en la citada **Publicación Oficial, Novena Época, Tomo XIV, Agosto de 2001, número de registro 188937, página 1428, de los**

**siguientes rubro y texto: “SOLAR URBANO NO TITULADO. COMPETE AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DILUCIDAR LOS CONFLICTOS JURÍDICOS SUSCITADOS POR SU TENENCIA. Según criterio de jurisprudencia, cuando los solares urbanos no cuenten con título de propiedad, continúan participando de la naturaleza agraria y así, la competencia se surte en favor de los tribunales agrarios, ya que entonces, habrá de entenderse que tales solares todavía no han sido segregados del régimen ejidal, sin desatender que para la obtención de ese título de propiedad, se requiere la realización de una serie de actos previos en cuyo inter de la titulación bien pueden generarse conflictos jurídicos. De manera que si en el caso se advierte que el impetrante, para acreditar los hechos constitutivos de su acción rescisoria, además del propio contrato de arrendamiento, exhibió constancia de posesión elaborada por el comisariado ejidal del núcleo de población al que pertenece el solar urbano en disputa, es inconcuso que con tales medios de convicción no se está en la hipótesis prevista en el artículo 69 de la Ley Agraria y, por tanto, no es jurídicamente posible establecer la competencia en favor del orden común para el conocimiento de los**



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

**14.**

**conflictos suscitados por la tenencia de dicho solar, toda vez que para que esto ocurriera, se hacía necesario exhibiera certificado parcelario que lo amparare, expedido como consecuencia del parcelamiento de las tierras del poblado, conforme a los artículos 63, 66, 68 y 69 de la Ley Agraria, que es el resultado del procedimiento que inicia con el acta de asamblea general, en la que se delimitan las zonas de urbanización en favor de los ejidatarios, con base en un plano aprobado por esa asamblea, que certifica el Registro Agrario Nacional, en el que se identifica la superficie del solar y con base en el cual éste expide dicho certificado parcelario y cuyo procedimiento culmina, de capital importancia, con la inscripción del acta en el propio registro. No habiéndose acreditado los anteriores extremos, corresponde entonces al Tribunal Unitario Agrario la competencia para conocer de la controversia planteada por el quejoso, en la que en realidad se discute la posesión de un solar urbano que aún no se advierte se encuentra titulado en su favor.”, como también en el diverso criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la mencionada**

Compilación Oficial, Novena Época, Tomo IX, Febrero de 1999, número de registro 194589, página 170, cuyos rubro y texto son: **“SOLAR URBANO NO TITULADO, EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO, ES COMPETENTE PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU TENENCIA. De la Ley Agraria en vigor, título tercero, capítulo II, sección cuarta, que comprende los artículos 63 a 69 relativos a las tierras del asentamiento humano, se infiere que una vez consolidado el derecho de propiedad respecto de un solar de la zona de urbanización del ejido, el mismo queda fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, como lo confirma la circunstancia que la propia ley prevé, de que procede la prescripción positiva, la enajenación y la embargabilidad de los lotes urbanos de un ejido; de tal suerte, que si se otorgó a una persona el título de propiedad de determinado solar, esta propiedad no se comprende dentro de las previsiones de las leyes agrarias y, en consecuencia, su titular ya se trate de un ejidatario o de quien no tiene ese carácter, en caso de menoscabo o perturbación del dominio no puede recurrir a las autoridades agrarias para obtener la protección de su derecho, sino que debe acudir a las autoridades**



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

**15.**

**judiciales del fuero común, mediante el ejercicio de la acción que corresponda. Lo anterior significa que mientras el ejidatario o vecindado únicamente tenga la posesión de un solar sin habersele expedido aún el título de propiedad correspondiente, tal predio seguirá sujeto al régimen ejidal y, por tanto, los conflictos que deriven del mismo, deben ser legalmente resueltos por los Tribunales Unitarios Agrarios.”** (lo sombreado es propio de esta Sala).-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 37, 241 y 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, de oficio, deberá revocarse la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 30 (treinta) de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés (2023), para que ahora, en su lugar, se declare la incompetencia de la Juez natural para conocer de la presente controversia, y, en consecuencia, con fundamento en el artículo 181 de dicho Código, nulo de pleno derecho todo lo actuado por la citada Juez en razón de su incompetencia.-----

---- Dada la trascendencia del tema procesal aquí analizado, resulta ocioso, por innecesario, el estudio de las inconformidades expuestas por la parte apelante.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- De oficio, se revoca la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 30 (treinta) de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés); y ahora, en su lugar:-----

---- Segundo.- Se declara la incompetencia de la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, para conocer de la presente controversia; y, por ende, nulo de pleno derecho todo lo actuado por ella.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y Noé Sáenz



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

**16.**

**Solís, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente y ponente el primero, quienes firman el día de hoy 6 (seis) de Septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----**

**lic.hgt/lic.ihl/amhh.**

**Noé Sáenz Solís.  
Magistrado.**

**Hernán de la Garza Tamez.  
Magistrado.**

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.  
Secretaria de Acuerdos.**

**---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----**

***El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar de este Tribunal, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 309 (trescientos nueve) dictada el día 6 (seis) de septiembre del año 2023 (dos mil veintitrés), terminada de engrosar en la misma fecha, por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Hernán de la Garza Tamez y Noé Sáenz Solís, constante de 16 (dieciséis) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.