



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

--- RESOLUCIÓN: 325 (TRESCIENTOS VEINTICINCO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (21) veintiuno de septiembre de (2023) dos mil veintitrés. -----

--- **V I S T O** para resolver el Toca 358/2023, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ***** general para pleitos y cobranzas de ***** , en contra de la sentencia de (16) dieciséis de marzo de (2023) dos mil veintitrés, dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, dentro del expediente 304/2021, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato, promovido por ***** general para pleitos y cobranzas de ***** en contra de ***** , ***** y ***** ; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y;-----

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

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

“--- **PRIMERO.-** NO HA PROCEDIDO el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO, promovido por ***** , en representación de ***** , en contra de ***** , ***** y ***** y ***** , por los motivos y consideraciones de derecho expuestos en el considerando cuarto de la presente resolución.--- **SEGUNDO.-** Se absuelve a la parte demandada de la prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda inicial.--- Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma...”.

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual se

admitió en ambos efectos, mediante auto de (11) once de abril de (2023) dos mil veintitrés; ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 1546/2023, de (14) catorce de agosto del año en curso. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 4698 de (29) veintinueve de agosto de (2023) dos mil veintitrés, radicándose el presente toca el día (30) treinta del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (30) treinta de marzo de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- 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 en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

--- **SEGUNDO.** La parte actora por conducto de su apoderada ***** , expresó los siguientes agravios:

“1.- Nos causa agravio la falta de motivación, fundamentación del Juez a quo para dictar una sentencia donde simple y llanamente se limita a determinar que no existe prueba alguna en relación a un contrato de compraventa que se realizó para la adquisición de siete lotes, lo es totalmente contrario a la realidad jurídica por la cantidad impresionante de pruebas tanto documentales, como confesionales que existen dentro de la presente causa, y que no le da el valor adecuado a las siguientes probanzas:

1.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en recibo por \$50,000.00 pesos (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) pesos de fecha 27 de Julio del 2018 signado por las partes ***** ,



(En esta documental se acuerda entre la C. *****la entrega de la cantidad de cincuenta mil pesos como anticipo a la operación de los lotes comerciales y signan dicho documento la primera como COMPRADORA y el segundo como VENDEDOR, por lo que es claro que se trataba de una operación contractual de compraventa de los lotes afectos.)

II.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en captura de pantalla de correo electrónico suscrito por la C. *****enviado al correo electrónico del C. ***** donde se manifiesta el envío de documentación a fin de realizar tramites de compraventa y escrituración de los terrenos, prueba que relaciono con cada uno de los puntos de la demanda. (con esta documental se probó perfectamente que hubo comunicación entre comprador y vendedor para iniciar ante fedatario público el protocolo de compraventa)

III. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en fotografía de estado de cuenta a nombre de ***** a fin de comprobar la cuenta bancaria propiedad de ***** en donde se realizaron los pagos por la compraventa de los inmuebles afectos, prueba que relaciono con cada uno de los puntos de la demanda. (con esta prueba se prueba perfectamente que la cuenta bancaria donde se depositaron los recurso para la operación de compraventa pertenece al representante del vendedor el C. *****)

IV.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en comprobante de depósito de fecha 30 de Julio del 2018 a las 04:59:48 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización 242481, referencia numérica *****y referencia alfanumérica Pago Terreno 3 por el importe de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por pago parcial de compraventa de inmuebles afectos, prueba que demuestra fehacientemente la entrega de una parte de los recursos por la operación de compraventa que se pretendía realizar.

V.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en comprobante de depósito de fecha 30 de Julio del 2018 a las 05:03:01 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización 244074, referencia numérica *****y referencia alfanumérica PAGO 1 EF por el importe de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), realizado a la cuenta bancaria propiedad de ***** con lo que se acredita pago parcial por la adquisición de los inmuebles afectos.

VI.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en comprobante de depósito de fecha 30 de Julio del 2018 a las 05:15:15 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización 249564, referencia numérica *****y referencia alfanumérica PAGO EF 2 por el importe de \$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL

PESOS 00/100 M.N.), realizado a la cuenta bancaria propiedad de *****
 ***** dónde se acredita pago parcial por la compraventa de los terrenos afectos;

VII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia de comprobante de depósito de fecha 30 de Julio del 2018 a las 05:17:19 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización 260531, referencia numérica *****y referencia alfanumérica PAGO EF 3 por el importe de \$165,000.00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), realizado a la cuenta bancaria propiedad de ***** *****, se comprueba el pago parcial por la compraventa de los inmuebles afectos.

VIII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en recibo de pago de fecha 01 de Agosto del 2018 por la cantidad de \$21,300.00 (VEINTIUN MIL TRESCIENTOS 00/100 M.N.) signado por el Lic. Rodolfo Paras Fuentes, Notario Público No. 69 con ejercicio en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas bajo el concepto de elaboración de compraventa y donación de acta número ****, y con lo que se acredita los actos realizados para la compraventa de los inmuebles afectos, ya que inicialmente se realizo todo el protocolo para la escrituración correspondiente ante fedatario público, sin embargo por encontrarse los inmuebles afectos gravados, a favor de terceras personas es por lo que no se pudo realizar la operación.

IX.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en recibo de pago de fecha 01 de Agosto del 2018 por la cantidad de \$11,500.00 (ONCE MIL QUINIENTOS 00/100 M.N.) signado por el Lic. Rodolfo Paras Fuentes, Notario Público No. ** con ejercicio en esta ciudad de Reynosa; Tamaulipas bajo el concepto de elaboración de compraventa de acta número ****, y con lo que se acredita los actos realizados para la compraventa de los inmuebles afectos, ya que inicialmente se relizó todo el protocolo para la escrituración correspondiente ante fedatario público, sin embargo por encontrarse los inmuebles afectos gravados a favor de terceras personas es por lo que no se pudo realizar la operación.

X.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en croquis de vialidad y lotificación de la colonia Modelo expedido por el H. Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, con esta prueba se comprobaba la existencia de los lotes que se pretendía adquirir.

XI.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia de cincuenta y dos capturas de conversaciones de la parte adora con el C. *****a través de la plataforma de mensajería instantánea Whatsapp, con lo que se acredita las conversaciones relacionadas a la adquisición de los inmuebles afectos.

XII. -DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia de estado de cuenta del banco CITIBANAMEX a nombre de la C. *****del periodo



del 24 de Agosto del 2018 al 23 de Septiembre del 2018 en donde se observan los depósitos bancarios realizados a la cuenta propiedad de ***** , donde se comprueba el envío de recursos al Apoderado de la parte vendedora.

XIII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en recibo de pago de fecha 27 de Agosto del 2018 por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 M.N.) signado por la C. ***** en carácter de compradora y, por el C. ***** en su carácter de Vendedor, así como los CC. ***** y ***** , documento que comprueba fehacientemente la existencia de un acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor para la adquisición de los inmuebles afectos.

XIV.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en constancia de fecha 27 de Agosto del 2018 sobre diversos pagos realizados por la C. ***** a través del C. ***** dando un total de \$1,050,000.00 pesos (UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de compraventa de los lotes ***** de la manzana ** de la colonia ***** en esta ciudad y una porción del lote * de la manzana ** ubicado en la colonia ***** de esta ciudad, escrito signado por el C. ***** , prueba que demuestra fehacientemente los montos recibidos por el vendedor hasta esa fecha a fin de llevar a cabo la realización de las operaciones de compraventa.

XV.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en recibo de pago de fecha 28 de Agosto del 2018 por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 M.N.) en concepto de anticipo a la cuenta de la operación a realizar entre la C. ***** y el C. ***** , signado por el ***** , sobre la compraventa de los inmuebles afectos.

XVI.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en constancia de fecha 12 de Octubre del 2018 sobre diversos pagos realizados por la C. ***** al C. ***** a través del vendedor C. ***** , dando un total de \$795,000.00 pesos (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de compraventa de los lotes 22 de la manzana 23 y lotes ***** de la manzana ** todos de la colonia ***** en esta ciudad, escrito signado por el C. ***** , Con lo que se prueba fehacientemente la existencia de un acuerdo de voluntades a fin de realizar las operaciones de compraventa de los inmuebles afectos.

XVII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en Pagare suscrito por la C. ***** en fecha 06 de Septiembre del 2018 a la orden del C. ***** por la cantidad de \$200,000.00 pesos (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), mismo que se había signado a fin de comprometer la

compraventa de los terrenos afectos y una vez liquidado fue devuelto a la C.

XVIII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en comprobante de depósito de fecha 07 de Septiembre de 2018 a las 09:24:41 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización,*****, referencia numérica *****y referencia alfanumérica PAGO TERRENO 1 Y por el importe de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), realizado a la cuenta bancaria propiedad de ***** prueba que acredita fehacientemente el pago de una parte del costo de los terrenos afectos, con lo cual se acredita la intención de cumplir el acuerdo de voluntades de compraventa.

XIX.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia de comprobante de depósito de fecha 07 de Septiembre del 2018 a las 09:26:32 pm a través del banco Citibanamex con número de autorización 26712, referencia numérica ***** y referencia alfanumérica PAGO TERRENO 2 2J por el importe de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), realizado a la cuenta bancaria propiedad de ******, representante del vendedor, quien recibió recursos para la adquisición de los inmuebles afectos, mediante operación de compraventa.

XX.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia de estado de cuenta del banco CITIBANAMEX a nombre de la C. ***** del periodo del 24 de Septiembre del 2018 al 23 de Octubre del 2018 en donde se observan los movimientos bancarios tendientes a la adquisición de los inmuebles afectos, a la presente demanda, prueba que relaciono con cada uno de los puntos de la demanda.

XXI.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en Certificado Informativo de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en Reynosa en fecha 12 de Octubre del 2018, Tamaulipas, sobre la Finca Número ***** a nombre de ***** en la ciudad de Reynosa, documental que comprueba que uno de los predios que se pretendía escriturar a favor del actor se encontraba gravado con terceras personas por lo que era imposible llevar a cabo la operación de compraventa por lo que salió la necesidad de rescindir el acuerdo de voluntades.

XXII.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en Certificado Informativo de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en Reynosa en fecha 12 de octubre del 2018, Tamaulipas, sobre la Finca Número ***** a nombre de ***** en la ciudad de Reynosa, documento que comprueba que uno de los inmuebles, afectos que se pretendía compra se encontraba gravado por terceras personas por lo que era imposible llevar a cabo la operación de compraventa acordada.



XXII 1.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en certificado Informativo de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en Reynosa en fecha 12 de Octubre del 2018, Tamaulipas, sobre la Finca Número *****a nombre de ***** en la ciudad de Reynosa, documento que comprueba que uno de los inmuebles afectos que se pretendía comprar se encontraba gravado por terceras personas por lo que era imposible llevar a cabo la operación de compraventa acordada.

XXIV.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en Certificado Informativo de Libertad de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en Reynosa en fecha 16 de Octubre del 2018, Tamaulipas, sobre la Finca Número ***** a nombre de ***** en la ciudad de Reynosa, documento que comprueba que uno de los inmuebles afectos que se pretendían comprar se encontraba gravado por terceras personas por lo que era imposible llevar a cabo la operación de compraventa acordada.

XXV.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en Certificado Informativo de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en Reynosa en fecha 15 de Octubre del 2018, Tamaulipas, sobre la Finca Número *****a nombre de ***** en la ciudad de Reynosa, documento que comprueba que uno de los inmuebles afectos que se pretendía comprar se encontraba gravado por terceras personas por lo que era imposible llevar a cabo la operación de compraventa acordada.

XXVI.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en copia simple de cheque expedido por el C. LIC. ***** , Notario Público número ** a favor de la C. ***** por la cantidad de \$25,252.00 pesos VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) a fin de comprobar que se devolvieron los pagos de escrituración afectos a los inmuebles relacionados a la presente demanda. Ya que por aparecer gravados por terceras personas dichos inmuebles no fue posible realizar la operación de compraventa, por lo que era un acto imposible la compraventa.

XXVII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en escrito de fecha 28 de Noviembre del 2018 signado por la C. ***** (ESPOSA DE *****), solicitando al C. LIC. ***** , Notario Público ** se deje sin efectos el contrato de compraventa celebrado por ella en carácter de Compradora y los CC. ***** a través del C. ***** en carácter de Vendedores respecto de los Lotes 17, 18 y ** de la Manzana ** en la colonia ***** en esta ciudad, (LOTES AFECTOS AL PRESENTE ASUNTO) así como la cancelación del Instrumento Notarial número ****, de fecha 30 de Julio del 2018, pasado en el Volumen ***** de la Notaria

Pública ** en esta ciudad, ya que al encontrarse dichos predios como gravados por terceras personas no era posible llevar a cabo la operación de compraventa.

XXVIII.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en escrito de fecha 27 de Noviembre del 2018 signado por la C.***** solicitando al C. LIC. *****, Notario Público **, se deje sin efectos el contrato de compraventa celebrado por ella en carácter de Compradora y los CC. ***** a través del C. ***** en carácter de Vendedores respecto de los Lotes ** de la Manzana ** en la colonia ***** en esta ciudad, así como la cancelación del Instrumento Notarial número ****, de fecha 30 de Julio del 2018, pasado en el Volumen ***** de la Notaria Pública ** en esta ciudad, Ya que al encontrarse dichos predios como gravados por terceras personas no era posible llevar a cabo la operación de compraventa.

Entonces C. Magistrado, siempre existió el acuerdo de voluntades para realizar la compraventa de los lotes afectos e incluso se negó a intentar protocolizar dicho acuerdo ante Fedatario público, sin embargo al encontrarse gravados por terceras personas los inmuebles afectos no fue posible llevar a cabo la operación de compraventa por lo que fue necesaria su cancelación, sin embargo la parte vendedora hasta el día de hoy ha sido omisa en devolver los recursos que le fueron entregados por dicha compraventa, por lo que la resolución del Juez aquo nos deja en estado de indefensión y premia una conducta antijurídica ya que está debidamente comprobado los elementos de la acción, por lo que la decisión más justa es, otorgar la rescisión de la operación de compraventa y ordenar la devolución del dinero pagado por la misma, más los intereses correspondientes y los gastos y costas erogados en primera y segunda instancia.

Siendo aplicable al respecto los siguientes precedentes judiciales:

“CONTRATO VERBAL. SU CELEBRACIÓN PUEDE DEMOSTRARSE POR MEDIOS DE PRUEBA DISTINTOS DE LA TESTIMONIAL.” (La transcribe).

Nota: Por ejecutoria del 30 de enero de 2019, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 283/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en ésta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

“PRINCIPIO PRO ACTIONE. EN SU APLICACIÓN A CASOS EN LOS QUE NO EXISTA CLARIDAD RESPECTO A SI UN ASUNTO ES O NO JUSTICIALE, DEBERÁ PREFERIRSE LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN.”, “INTERPRETACIÓN CONFORME Y PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. SU APLICACIÓN TIENE COMO PRESUPUESTO UN EJERCICIO HERMENÉUTICO VÁLIDO.”,



“RECURSOS ORDINARIOS EN MATERIA CIVIL. SU NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN.”, “INADECUADAS FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, ALCANCE Y EFECTOS DEL FALLO PROTECTOR.”, “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ARGUMENTOS QUE DEBEN EXAMINARSE PARA DETERMINAR LO FUNDADO O INFUNDADO DE UNA INCOFORMIDAD CUANDO SE ALEGRA LA AUSENCIA DE AQUÉLLA O SE TACHA DE INDEBIDA.”, “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. PARA CUMPLIR CON ESTAS GARANTÍAS, EL JUEZ DEBE RESOLVER CON BASE EN EL SUSTENTO LEGAL CORRECTO, AUN CUANDO EXISTE ERROR U OMISIÓN EN LA CITA DEL PRECEPTO LEGISLACIÓN APLICABLE, ATRIBUIBLE AL PROMOVENTE DEL JUICIO.”, (Las transcribe).

2.- Nos causa Agravio que el juez de la causa no le de el valor probatorio adecuado a las confesiones y declaraciones de parte de las partes demandadas, ya que con ellas se acreditó fehacientemente los hechos base de la acción y se cumplieron los extremos de la misma, además de las otras pruebas como el informe de la Institución bancaria donde informa que la cuenta donde ingreso el dinero proveniente de la cuenta bancaria de *****lo fue a la cuenta bancaria del apoderado del vendedor *****a por lo que el Juez en apariencia del buen derecho debió de proteger al actor a fin de que le fueran devueltos los recursos que entrego al demandado quien dolosamente y de mala fe nunca ha retornado al actor a pesar del transcurso del tiempo, ya que en este caso sería IMPOSIBLE iniciar un nuevo procedimiento judicial para solicitar el cumplimiento del contrato de compraventa cuando la esencia del asunto es materialmente IMPOSIBLE ya que los inmuebles afectos resultados gravados a favor de terceras personas, por lo que incluso se generar situaciones probablemente constitutivas de un delito, por lo que la resolución del Juez de la causa deja al actor totalmente indefenso y sin su patrimonio, lo cual es una afectación directa a sus derechos humanos.”

--- **TERCERO.-** Previo al análisis de los disensos de la parte actora es menester precisar que los Juicios como el de la especie, se rigen bajo el principio dispositivo, por lo que deben observarse las reglas de estricto derecho, establecidas en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que señala:

“**ARTÍCULO 1º.-** Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Tamaulipas y el procedimiento será de estricto derecho para los asuntos de carácter civil. En las cuestiones de orden familiar, y sin alterar el principio de igualdad y equidad procesal entre las

partes, el Juez suplirá de oficio sus deficiencias sobre la base de proteger el interés de la familia, mirando siempre por lo que más favorezca a los adultos mayores en estado de necesidad, menores e incapaces. ”

--- Por tanto, esta Alzada debe limitarse a examinar las aseveraciones expuestas por la inconforme, sin introducir argumentos no esbozados, pues ello se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en un asunto en el que dicha figura está vedada. -----

--- Una vez establecido lo anterior, procede ahora sintetizar, estudiar y calificar los agravios expuestos por la disidente, resultando la primera parte del 1 infundado y el resto inoperante, y el 2 inoperante, ello por las consideraciones que más adelante se expresan.-----

--- El apelante por conducto de su apoderada ***** , en su primer concepto de agravio alega.

- Que le causa agravio la falta de motivación y fundamentación pues -dice- que al dictar la sentencia el juez simple y llanamente se limitó a determinar que no existe prueba alguna en relación al contrato de compraventa que se realizó para la adquisición de (7) siete lotes, lo cual sostiene la inconforme es totalmente contrario a la realidad jurídica, indicando que la cantidad de pruebas que aportó consistente en documentales privadas y, confesionales y que -dice- no les da valor adecuado pues indica que siempre existió el acuerdo de voluntades para realizar la compra venta de los lotes afectos, pues refiere que incluso se llegó a intentar protocolizar el acuerdo ante fedatario público, y que al encontrarse gravados los lotes afectos no fue posible llevar a cabo la operación de compraventa. Indicando que son aplicables al caso en concreto las tesis de rubro: “CONTRATO VERBAL. SU CELEBRACIÓN



PUEDE DEMOSTRARSE POR MEDIO DE PRUEBA DISTINTOS DE LA TESTIMONIAL”; PRINCIPIO PRO ACTIONE. EN SU APLICACIÓN A CASOS EN LOS QUE NO EXISTA CLARIDAD RESPECTO A SI UN ASUNTO ES O NO JUSTICIABLE, DEBERÁ PREFERIRSE LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN”; INTERPRETACIÓN CONFORME Y PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. SU APLICACIÓN TIENE COMO PRESUPUESTO UN EJERCICIO HERMENÉUTICO VÁLIDO” “RECURSOS ORDINARIOS EN MATERIA CIVIL. SU NATURALEZA Y CALSIFICACIÓN” “INADECUADA FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN ALCANCE Y EFECTOS DEL FALLO PROTECTOR” “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ARGUMENTOS QUE DEBEN EXAMINARSE PARA DETERMINAR LO FUNDADO O INFUNDADO DE UNA INCONFORMIDAD CUANDO SE ALEGA LA AUSENCIA DE AQUELLA O SE TACAHA DE INDEBIDA”; “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN PARA CUMPLIR CON ESTAS GARABTÍAS, EL JUEZ DEBE RESOLVER CON BASE EN EL SUSTENTO LEGAL CORRECTO, AUN CUNADO EXISTA ERROR U OMISION EN LA CITA DEL PRECEPTO O LEGISLACIÓN APLICABLE, ATIBUIBLE AL PROMOVENTE DEL JUICIO”.

--- Es **infundado** el segmento del agravio en el que la apelante refiere que la sentencia que por este medio combate carece de motivación y fundamentación, pues basta imponerse de la resolución, para darse cuenta que, ésta sí se encuentra debidamente fundada y además está motivada, pues por lo primero se entiende que en todo acto de autoridad han de expresarse los preceptos aplicables al caso y, por lo segundo, se deben señalar las circunstancias especiales, razones particulares y causas inmediatas que el juzgador haya tenido en cuenta para la emisión del fallo impugnado; luego, de la lectura del referido fallo, se observa que

el Juez de origen, invocó de manera correcta y precisa los preceptos del Código Sustantivo Civil como del Adjetivo de la materia aplicables al caso; además de dar a conocer las razones, hechos y circunstancias para resolver en el sentido en que se hace, existiendo adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables; lo cual, al no haber sido combatido por la disconforme en este agravio, continúa rigiendo en sus términos legales; de ahí que, contrario a lo alegado, la sentencia apelada sí se encuentra debidamente fundada y motivada, al contener la expresión de todas las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que llevaron al Juzgador de origen, al dictado de la misma.-----

--- Sirve para ilustrar las anteriores consideraciones, la jurisprudencia 43 consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 769, con número de registro: 203,143, Novena Época, del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Tomo III marzo de 1996, que dice:

“FUNDAMENTACION Y MOTIVACION. La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.”

--- Siguiendo con el análisis en la parte en la que la recurrente alega, que el juzgador no otorgó valor adecuado a las probanzas, el mismo resulta inoperante, pues basta imponerse de la sentencia recurrida advertir que las pruebas que enuncia en el motivo de inconformidad sí fueron valoradas por el juzgador como se colige de lo siguiente:

“1.- Copia simple de Credencial de elector expedida por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL a nombre de *****.-

--- 2.- Un recibo por la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de fecha 27 de Julio del 2018, signado por



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

***** , como compradora y ***** ,
como vendedor.-

--- 3.- Captura de pantalla de correo electrónico, visible a foja 21 del expediente principal.-

--- 4.- Copia simple de la parte superior de un estado de cuenta a nombre de ***** , de BANREGIO GRUPO FINANCIERO.-

--- 5.- Cuatro copias simples de notificaciones CITIBANAMEX, por cantidades diversas, realizadas en fecha 30 de julio de 2018 por parte de ***** , de las cuales de ellas no se aprecia destinatario alguno y la que obra visible a foja 26 del expediente principal, en la parte superior se lee "Estimado a): ***** .-

--- 6.- Un recibo de fecha 01 de agosto de 2018, por la cantidad de \$21,300.00 (VEINTIUN MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) signado por el Lic. ***** , Notario Público No. *** con ejercicio en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, bajo el concepto de elaboración de compraventa y donación de acta número ****, a nombre de la menor ***** .-

--- 7.- Un recibo de fecha 01 de agosto de 2018, por la cantidad de \$11,500.00 (ONCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) signado por el Lic. ***** , Notario Público No. ** con ejercicio en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, bajo el concepto de pago de honorarios, para elaboración de compraventa de acta número ****.-

--- 8.- Copia fotostática simple de un plano de vialidad y lotificación de la colonia ***** , expedida por el H. Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas.-

--- 9.- Copias fotostáticas simples de captura de pantalla de mensajes de texto, los cuales obran agregadas de fojas 30 a 47 del expediente principal.-

--- 10.- Copias fotostáticas simples de estados de cuenta y desgloses del mismo, a nombre de ***** , de su cuenta perfiles BANAMEX, los cuales obran en autos a fojas 48 hasta 57, 63 a 74, y de la 162 a la 172, del expediente principal.-

--- 11.- Un recibo por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de fecha 27 de Agosto del 2018, signado por ***** , como compradora y J***** , como vendedor.-

--- 12.- Una constancia privada de transferencias, de fecha 27 de agosto de 2018, por la cantidad de \$1'050,000.00 (UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), signado por ***** .-

--- 13.- Una constancia de recibo por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de fecha 28 de Agosto del 2018, signado por *****_.

--- 14.- Una constancia privada de transferencias, de fecha 12 de Octubre de 2018, por la cantidad de \$795,000.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), signado por *****_.

--- 15.- Un pagaré de fecha 6 de septiembre de 2018, pagaderos a favor de *****_, por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), signado por *****_.

--- 16.- Certificaciones de fincas y fechas diversas, expedidas por el Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, siendo el titular de los inmuebles que en los mismos se enuncian, el señor *****_, documentales públicas y sus anexos, que obran visibles de fojas 75 a 161 del expediente principal.-

--- 17.- Una carta invitación de fecha 11 de julio de 2019, signada por el licenciado *****_ dirigida al señor *****_-.

--- 18.- Copia fotostática simple del Instrumento Número *****_(*****), Volumen CCXXIII, de fecha 03 de mayo de 2016, realizado bajo la fe del licenciado *****_, Notario Público número **, de esta ciudad, que contiene PODER ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A SU ALCANCE otorgado por *****_ y *****_ a favor de *****_, *****_ Y *****_, adjuntando a dicha documental, en copias simples, apéndice y manifiesto de propiedad.-

--- Documentales que de conformidad con lo que disponen los numerales 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles se les concede valor probatorio, al no haber sido impugnadas por la contraparte, con excepción de las documentales privadas que fueron allegadas a los autos en copias fotostáticas simples, que si bien es cierto, no fueron impugnadas, también lo es, que no se colman los extremos de los numerales 324, 330 y 398 del código adjetivo, por lo cual se les concede valor de indicio”.

--- Luego, lo inoperancia del agravio estriba en que si bien la apelante aduce una indebida valoración de las pruebas en comentario, cierto es que ésta no pone de manifiesto la violación a las disposiciones legales por parte del juzgador al apreciarlas, así como el alcance demostrativo que



debió darles a cada una de ellas y la forma en que las mismas trascienden al sentido del fallo. Ello, conforme a los artículos 926 y 927 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que establecen, que el recurso de apelación puede interponerse por la parte que se sienta agraviada, el cual tiene por objeto que el Tribunal de Apelación revoque o modifique la resolución apelada, o reponga el procedimiento por violaciones procesales, pues los agravios deben de expresarse, aún de manera sencilla, pero poniendo de relieve la probable ilegalidad de lo que se debate, en este caso, la indebida valoración de los peritajes a que se ha hecho referencia, y la lesión que ello le ocasionó a sus derechos, evidentemente, con relación al resultado del fallo, lo que no fue así, por lo que en todo caso se actualizaría la inoperancia por insuficiencia del motivo de inconformidad.-----

--- Ilustra lo anterior la tesis de Jurisprudencia con número de registro 191782, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, Novena Época y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XI, Mayo de 2000. Tesis: VI.2o. C J/185, Página 783, que a la letra dice:

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS.- Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes.”

--- Siguiendo con el análisis de los motivos de inconformidad en el que la apelante se concreta a citar diversos criterios jurisprudenciales y tesis,

dicha cuestión resulta inoperante, pues la recurrente no expone las razones jurídicas por las que considera estas cobran vigencia al caso en concreto, y por tanto la simple cita de las mismas no puede constituir agravio.-----

--- Cobra aplicación a lo anterior la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Febrero de 2005, página 1465, Novena Época, registro digital 179400, cuyo rubro y texto dispone:

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. LA SIMPLE CITA DE TESIS O JURISPRUDENCIA NO LOS CONSTITUYEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Si el apelante en sus agravios se limita a transcribir tesis o jurisprudencia, pero no expone las razones jurídicas por las que considera que cobran vigencia en el caso concreto, resulta que esa simple cita no puede constituir un agravio que esté obligado a examinar el tribunal de alzada, al no reunir los requisitos lógicos y jurídicos que, para ser catalogado como tal, exige el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles y porque, además, en los juicios de naturaleza civil no procede suplir la deficiencia de la queja.”

--- En el concepto de agravio identificado como 2 la apoderada del apelante alega:

- Que les causa agravio que el juzgador no diera valor probatorio adecuado a las confesionales y declaraciones de parte de los demandados, pues sostiene que con ellas se acredita fehacientemente los hechos base de su acción y se cumplieron con los extremos de la misma, refiriendo que con el informe rendido por la Institución Bancaria en el cual se indicó que la cuenta a la que ingreso el dinero proveniente de la cuenta de ***** , lo fue a la cuenta del apoderado del vendedor ***** , por lo que -dice la apelante- que

solo se acreditaba que se tenía a la venta unos terrenos, más no así que se hubiera celebrado un contrato verbal por lo que no le redituaba beneficio alguno dicha confesional; de ahí la inoperancia del motivo de inconformidad, pues se le dice a la inconforme que aunque un medio de convicción tenga valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; Entonces, si el juzgador al analizar y valorar las probanzas ofrecidas por la actora arribó a la conclusión que con estas no se acredita la celebración del contrato verbal de compraventa de los inmuebles materia del juicio, al no acreditarse la legitimación y debida representación de los contratantes, pues no existe prueba que corroborara la fecha cierta del contrato verbal y las circunstancias en las que aconteció el mismo, como las fechas, lugares de pago, temporalidad en que debían realizarse, pues aparte del dicho de la actora no obraba en autos prueba fehaciente que acreditara sin lugar a duda la existencia del acto jurídico del contrato verbal de la compraventa de 27 (veintisiete) de julio de 2018 (dos mil dieciocho), ya que las probanzas ofrecidas y desahogadas por la accionante, resultaban insuficientes para acreditar la convicción al respecto, pues para acreditar su acción debió ofrecer medios probatorios suficientes e idóneos para justificar plenamente la existencia del contrato verbal de compraventa, lo que en la especie no aconteció y por tanto, no existían las causales de rescisión, estipuladas por las partes, en dicho contrato verbal, en donde expresen su aprobación para dar por rescindido un contrato de compraventa, ni existe declaratoria o confesión acreditada ante una autoridad judicial que así lo determinara, resultando de explorado derecho que no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, la rescisión



de lo pactado; y por tanto no se acreditaba el elemento de la acción consistente en la existencia del acto jurídico realizado por las partes, de ahí que adverso a lo que sostiene la inconforme y como bien lo sostiene el juez de origen en el presente asunto no obra prueba idónea con la que se acredite la existencia del contrato verbal de compraventa, de ahí que los alegatos de la aquí apelante resulten inoperantes.-----

--- Se estima aplicable al caso, la tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación XIV, Octava Época, octubre de 1994, Tesis: I. 3o. A. 145 K, página 385, que prevé:

“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.-

La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor

probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que 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, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate.”

--- Bajo las consideraciones que preceden, y toda vez que los agravios expresados por la apoderada del actor ***** , resultaron: el 1 infundado en la primera parte e inoperante en el resto, y el 2 inoperante, en términos de la disposición prevista en el artículo 926, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles; lo que procede es confirmar el fallo apelado, dictado el (16) dieciseis de marzo de (2023) dos mil veintitrés, por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Han resultado el 1 infundado en una parte e inoperantes en el resto y el 2 inoperante, los agravios expresados por *****apoderada legal del actor, en contra de la sentencia del (16) dieciseis de marzo de (2023) dos mil veintitrés, dictada dentro del expediente número 304/2021 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Recisión de Contrato, promovido por la aquí apelante, en contra de ***** , ***** ***** , ***** ***** ***** y



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

***** , ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas. -----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo anterior.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

ACTUACIONES

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'AALH/mmct'

La Licenciada Ana Alejandra Loyola Herrera, Secretaria Proyectista, adscrita a la segunda sala colegiada civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 325 (trescientos veinticinco) dictada el Jueves, 21 (veintiuno) de septiembre de 2023 (dos mil veintitrés) por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados constante de 22 (veintidos) 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, datos del notario, datos de inmuebles, información que se considera legalmente como 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.