



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

-----SENTENCIA NÚMERO 72.-----

- - -En Altamira, Tamaulipas a los veintidós días del mes de febrero del año dos mil veintidós.- - -

- - -V I S T O para resolver los autos del expediente número 402/2021 relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por los CC. *****, en contra del C. *****, y, - - -

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

- - -ÚNICO.- En fecha 07 de Junio del 2021 comparecieron ante éste Juzgado los CC. *****, demandando en la vía señalada al C. *****; De quienes demanda las siguientes prestaciones: A).- El pago por concepto de daños y perjuicios por la cantidad líquida, cierta y exigible de TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$300,698.00) obligación que le resulta al demandado por su actitud fraudulenta; por gastos de demolición de loza, reconstrucción de loza y reparaciones mayores de casa-habitación de los suscritos, patrimonio familiar que ha sufrido menoscabo por defectos en la calidad de materiales y método constructivo; por las razones y circunstancias de hecho y derecho que habremos de mencionar en el correspondiente capítulo de hechos de este curso inicial de demanda, donde demostraremos a su señoría que somos perjudicados por el actuar fraudulento del C. *****.- B).- El pago por el concepto de daños y perjuicios por la cantidad líquida, cierta y exigible de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N. (\$42,422.00) que el demandado debe cubrir como resultado del equivalente al menoscabo al usufructo que los suscritos hemos dejado de gozar por las circunstancias de hecho y derecho que mencionaremos en el correspondiente capítulo.- C).- El pago por daños y perjuicios que le resulten al demandado por una renta hasta por SEIS MESES de una casa-habitación de mismas dimensiones y servicios; más los gastos de mudanza necesarios para que los suscritos y nuestros hijos podamos vivir en tanto se realizan las demoliciones, construcciones y reparaciones mayores de nuestra vivienda por responsabilidad del demandado.-

D).- El pago de gastos costas que se originen del presente procedimiento, toda vez que es por voluntad del demandado que nos vemos en la necesidad de emprender este juicio sobre responsabilidad civil, por la actitud fraudulenta con la que se condujo el C. ***** quién ante los suscritos se ostento como constructor de casas y propietario de la vivienda de la cual nos traslado el dominio por contrato de compraventa.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al presente asunto.- Por auto de fecha 10 de junio del año 2021, se admitió la demanda a trámite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, emplazándose a juicio al demandado ***** , quién dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opuso excepciones y defensas mediante el escrito de fecha 14 de octubre del año 2021.- Mediante el auto de fecha 20 de octubre del año 2021, se ordenó llamar a juicio como Tercero al ***** quién fue debidamente notificado en fecha 08 de diciembre del 2021, sin que haya dado contestación a la demanda, teniéndosele por precluido su derecho por auto de fecha 24 de enero del 2022.- Mediante el auto de fecha 03 de febrero del año 2022, se concedió una dilación probatoria con el resultado que obra en autos y finalmente por auto de fecha 19 de octubre del año en 2022, se cito a las partes para oír la sentencia que en derecho corresponda, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes: - - - - -

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

- - -PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto, conforme a lo dispuesto por los artículos 172, 182, 185, 192 fracción III, 194, 195 fracción IV y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado. - - - - -

- - -SEGUNDO.- Previo al estudio de los elementos de la acción se procede a resolver la **EXCEPCIÓN DENOMINADA PRESCRIPCIÓN** interpuesta por el demandado ***** , toda vez que de ser procedente, se destruye la acción intentada por la parte actora.- A ese respecto dicho demandado hace valer su excepción de manera medular en lo siguiente: Que hago valer al tenor del propio



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

instrumento notarial que corresponde al *********, ha transcurrido en exceso el plazo para la presentación de la demanda, que refiere el artículo 1510 fracción IV del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas, que a la letra señala:

ARTICULO 1510.- Prescriben en un año: IV.- La responsabilidad civil proveniente de actos que no constituyan delitos. La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.- Tienen aplicación los artículos 1499, 1500, 1501 del ordenamiento legal invocado. -----

- - - Visto lo anterior, tenemos el artículo 1499 del del Código Civil en Vigor para el Estado, establece: **“La prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo.”** y por su parte el artículo 1510 fracción IV de dicha legislación establece que **“Prescriben en un año...IV.- La responsabilidad civil proveniente de actos que no constituyan delito. La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos...”**;

Desprendiéndose a la luz de los numerales citados que la prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y que para que la prescripción de la acción de responsabilidad civil proveniente de actos que no constituyan delito prescriba, se requiere que haya transcurrido el lapso de un año, contado a partir de que se verificaron los actos; En esa tesitura, tenemos que del análisis realizado a las demanda inicial, se advierte que la parte actora los CC. ********* reclaman el pago de los daños y perjuicios ocasionados a su vivienda que adquirieron mediante el contrato de compraventa que celebraron con el ahora demandado *********, manifestando en el hecho número tres de su demanda que entre los meses de **agosto del año 2020 al mes de enero del 2021**, ocurrieron los hechos materia del presente juicio de responsabilidad civil y pago de daños y perjuicios ocasionados a su vivienda, presentando la demanda el día **07 de junio del año 2021**; De lo que se colige que del mes de enero del año 2021, al 07 de junio del año 2021, transcurrieron **cinco meses** aproximadamente, en consecuencia no se surte la hipótesis establecida en el artículo 1510 fracción IV que invoca el excepcionante, para que sea procedente decretar la prescripción de

la acción intentada por la parte actora.- Sin en el presente caso la fecha del contrato de COMPRAVENTA contenido en la copia certificada de la Escritura 5509, volumen 190 de fecha 30 de mayo del año 2017, se pueda tener como fecha para el inicio de la prescripción, toda vez que la prescripción corre a partir de que se verificaron los actos materia de la responsabilidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo señalado. -----

- - -TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se tramitarán en Juicio Ordinario, las cuestiones entre partes que no tenga señalada tramitación especial en el propio Código y aquellas para las que se señale expresamente la vía ordinaria la vía intentada por el actor es la correcta.-----

- - -CUARTO.- Siendo oportuno por cuestión de técnica resolver en el presente apartado la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD**.- Interpuesta por el demandado *********, quién hizo valer dicha excepción de manera medular en lo siguiente: “En virtud de que los actores *********, mismo que fue celebrado en fecha 30 de mayo del año 2017, con respecto al escrito presentado en fecha 04 de junio del año 2021, con fecha de recibido por oficialía 07 SIETE DE JUNIO DEL AÑO 2021, más cierto es que dicho inmueble se encuentra con gravamen a favor de *********, por ello actualmente no tienen liberada dicha propiedad, por estar sujeta a un crédito con garantía hipotecaria.” -----

- - -**Dicha excepción resulta improcedente**, toda vez que los actores acreditan su LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO, con la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en la copia certificada de la Escritura *********, que contiene entre otros el CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado entre el demandado ********* y los actores *********.- A la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, sin que el ********* sea parte dentro del mismo, toda vez que dicho INSTITUTO únicamente es parte dentro del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

HIPOTECARIA, y del CONTRATO DE MANDATO, que celebros con los actores para la adquisición de la vivienda materia del presente juicio y de conformidad con lo establecido en el artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado, **“La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales.”**; Desprendiéndose a la luz de dicho precepto legal que el gravamen del inmueble constituido a favor del ***** es un derecho real que garantiza la obligación principal que en el presente caso lo es el CONTRATO DE COMPRAVENTA del bien inmueble materia del presente juicio, en esa tesitura, tenemos que quién carece de LEGITIMACIÓN PASIVA para ser llamado a juicio dentro del presente expediente lo es el ***** por lo que no le causa perjuicio alguno la presente sentencia. - - - - -Por lo que respecta a la parte demandada el C. ***** se encuentran debidamente **LEGITIMADO PASIVAMENTE** en el proceso, ya que la acción intentada por la actora fue ejercitada frente a éstos de conformidad con el artículo 50 de conformidad del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado. - - - - -QUINTO.- Establece el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, que: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...”; Así tenemos que la parte actora a fin de acreditar los elementos de la acción ofreció de su intención las siguientes probanzas: 1.- CONFESIONAL.- A cargo del demandado, la cual se llevó a cabo en fecha 05 de abril del año 2022, en base a las siguientes posiciones: “..*****...”.- Probanzas anteriores a las que se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 319, 320, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- **3.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el acta de matrimonio número ***** expedida por la Oficialía Primera del Registro Civil de Altamira Tamaulipas.- A la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículo 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-**4.- DOCUMENTAL PUBLICA.-**

Consistente en la copia certificada de la Escritura ***** , que contiene entre otros el CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado entre el demandado ***** y los actores *****.- A la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículo 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-**5.- DOCUMENTAL.-** Consistente en el Dictamen Pericial a cargo del *****.- **6.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en COTIZACION-PRESUPUESTO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN, de la vivienda ubicada en ***** , realizado por la emprea denominada ***** , en fecha 04 de mayo del año 2021.- **7.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en COTIZACION-PRESUPUESTO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN, de la vivienda ubicada en ***** , realizado por la empresa denominada ***** , de fecha 22 de abril del año 2021.- **8.- PRUEBA PERICIAL.-** A cargo del ingeniero ***** , quién emitió su peritaje mediante su escrito de fecha 28 de marzo del año 2022, visible a fojas 49 a la 62 del cuaderno de pruebas de la parte demandada, al que se les ha otorgado valor probatorio en términos de los numerales 336, 337, 338, 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, toda vez que fue hecho por experto en la materia quién concluyó “...Que de acuerdo a la inspección visual que se realizó a la vivienda presentó asentamientos irregulares y la causa principal de los agrietamientos tanto en puertas, ventanas y muros de carga es debido a la falta de mejora de suelo de champayan y de sus respectivas compactaciones de donde se desplanto la losa de cimentación de la vivienda, que la losa de azotea presenta humedecimiento y agrietamiento causando que la losa comience a flecharse y a filtrarse agua de lluvia causando goteras y problemas dentro de la vivienda acelerando su deterioro, se debe al mal procedimiento constructivo llevado a cabo donde no se realizó un análisis estructural para verificar que la losa aligerada era la adecuada para la ocupación y funciones de la vivienda....En conclusión se requiere la demolición completa de la vivienda, realizar una mejora de suelo para poder desplantar la losa de cimentación de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

vivienda adecuadamente y que los materiales a utilizar presenten comprobante de calidad de que cumplen con lo mínimo requerido para este tipo de edificaciones. Se recomienda que mientras se realicen trabajos de demolición y reconstrucción los ocupantes de la vivienda se alojen en otra vivienda, ya que durante la realización de los trabajos, se corre el riesgo de derrumbes y caída de material que pone en peligro la integridad de cualquiera persona ajena a los trabajos de construcción...”.- **9.- INSPECCIÓN JUDICIAL.-** A la cual no se le otorga valor probatorio alguno toda vez que mediante el auto de fecha 11 de agosto del año 2022, se tuvo por presente al *********, en representación de la parte actora DESISTIÉNDOSE EN SU PERJUICIO DE DICHA PROBANZA.- **10.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** **11.- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.-** Probanzas a las cuales con fundamento en los numerales 385, 386, 392, 397 y 411 del Código de procedimientos civiles en vigor se les concede valor probatorio, en tanto que su alcance convictivo queda confiado al sentido final hacia el cual se oriente el presente fallo culminatorio.- - - -
- - -Por su parte el demandado *********, ofreció de su intención las siguientes probanzas: **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el contrato de compraventa contenido en la copia certificada de la Escritura *********, celebrado entre el demandado ********* y los actores *********, la cual se encuentra valorada en el considerando que antecede.- **2.- TESTIMONIAL.-** A la cual no se le otorga valor probatorio alguno toda vez que el oferente de la prueba no exhibió el interrogatorio y su copia respectiva para que se señalará fecha y hora para el desahogo de dicha probanza.- Por lo que se desestima por falta de desahogo por causas imputables a la parte demandada.- **3.- CONFESIONAL.-** A cargo del C. *********, la cual se llevó en fecha 05 de abril del año 2022 con base en las siguientes posiciones: “...1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CELEBRA UN CONTRATO DE COMPRAVENTA UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y UN CONTRATO DE MANDATO FORMALIZADO EN EL

VOLUMEN ... QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL SUSCRITO ***** LE ENTREGO A USTED UNA CASA HABITACIÓN EN PERFECTAS CONDICIONES DE HABITAR?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI...”.-

4.- CONFESIONAL.- A cargo de la C. *****, la cual se llevó en fecha 05 de abril del año 2022 con base en las siguientes posiciones: “...1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CELEBRO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y UN CONTRATO DE MANDATO FORMALIZADO EN EL *****.- **CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-** 2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DE LA FECHA (30) TREINTA DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE(2017) CON RESPECTO AL ESCRITO PRESENTADO EN FECHA (04) CUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) CON FECHA DE RECIBIDO POR OFICIALIA (07) SIETE DE JUNIO DEL AÑO (2021) DOS MIL VEINTIUNO, HA TRANSCURRIDO EN EXCESO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA QUE REFIERE EL ARTICULO 1510 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS QUE ES DE UN AÑO?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-** 3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ***** . PRESENTO DESPUES DE UN AÑO LA DEMANDA POR LO CUAL CARECE DE DERECHO ALGUNO PARA DEMANDARME EN JUICIO, LAS PRESTACIONES QUE ME RECLAMA EN SU DEMANDA LAS CUALES SE ENCUENTRA PRESCRITAS?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-** 4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES EN NINGÚN MOMENTO DESDE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO CAUSO DAÑO Y PERJUICIO A USTED POR ENDE ES IMPROCEDENTE LA OBLIGACIÓN DE REPARAR DICHOS DAÑOS Y PERJUICIO QUE USTED SEÑALA?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-** 5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL SUSCRITO ***** , ***** , EN NINGÚN MOMENTO TIENE RESPONSABILIDAD CIVIL Y EN NINGÚN MOMENTO HE REALIZADO DAÑO Y PERJUICIO A USTED



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

***** , EN RAZÓN DE QUE DICHO ACTO JURÍDICO, FUE CELEBRADO POR LOS CONTRATANTES EN FORMA LEGAL, TAL COMO SE DESPRENDE DE DICHO INSTRUMENTO NOTARIAL.-**CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-** 6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DICHO INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE LITIGIO SE ENCUENTRA CON GRAVAMEN A FAVOR DEL *****POR ELLO ACTUALMENTE SE ENCUENTRA CON GRAVAMEN DICHA PROPIEDAD POR ESTAR SUJETA A UN CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- SI, ***** ÚNICAMENTE NOS SIRVIÓ COMO PRESTADOR PARA EL DINERO EN SI EL QUE NOS VENDIÓ LA PROPIEDAD FUE EL SEÑOR FRANCISCO.-** 7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE RESPECTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA UN CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA Y UN CONTRATO DE MANDATO FORMALIZADO EN EL *****.- **CALIFICADA DE LEGAL.- NO.-** 8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL I ***** *****?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- NO.- ******* 14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL SUSCRITO ***** LE ENTREGO A USTED UNA CASA HABITACIÓN EN PERFECTAS CONDICIONES DE HABITAR?.- **CALIFICADA DE LEGAL.- NO...”.-** Probanzas anteriores a las cuales se les otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- **5.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- 6.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Probanzas a las cuales con fundamento en los numerales 385, 386, 392, 397 y 411 del Código de procedimientos civiles en vigor se les concede valor probatorio, en tanto que su alcance convictivo queda confiado al sentido final hacia el cual se oriente el presente fallo culminatorio.- **7.- PERICIAL.-** A la cual no se le otorga valor probatorio alguno por falta de desahogo.- **8.- INFORME DE AUTORIDAD.-** A cargo del *****.- A la cual no se le otorga valor probatorio alguno toda vez que mediante el escrito visible a fojas 190 del expediente

principal, dicho instituto informó que para rendir el informe solicitado por el oferente, es necesario agregar al nombre que se menciona los datos de NUMERO DE SEGURIDAD SOCIAL, RFC O CURP, O NUMERO DE CRÉDITO, con el objeto de no transgredir derechos de terceros.-----

- - -SEXTO.- Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva, como al efecto impone el artículo 112 fracción IV de la Codificación procesal civil local, acto seguido se realiza el análisis jurídico de la procedencia e improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.-----

- - -Así tenemos que en el presente juicio la parte actora los CC. *****, demandan del C. *****, las prestaciones que han quedado precisadas en el considerando primero del presente fallo, fundándose para de manera medular en los siguientes hechos: ----- ---”...Los suscritos casados bajo el régimen de sociedad conyugal en el año 2017 yo ***** tras lograr acumular puntos en el Sistema del ***** pude acceder a una línea de crédito hipotecario que me permitiera adquirir una vivienda que se ajustará a nuestras necesidades...el día TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017), ocurrimos los suscritos con el carácter de comprador y socia conyugal además de obligada solidaria en cuanto al crédito hipotecario el C. ***** con el carácter de vendedor y el representante del ***** por lo que correspondía al crédito hipotecario y de mandato, ante la presencia del ***** durante esta presentación se celebraron tres actos jurídicos simultáneos como lo fueron *****...Siendo el CONTRATO DE COMPRA-VENTA, el que nos ocupa en el presente controvertido, ya que fue donde el C. ***** con el carácter de vendedor. Nos traslado el dominio y posesión física y material del bien inmueble, cuyo valor lo fue de SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS 00/100 M.N.) (\$723,000.00) siendo pagados al C. ***** la cantidad de SETECIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 28/100 M.N. (\$/05,327.28)...los suscritos en conjunto con nuestros hijos para el mes de julio del año dos mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

diecisiete (2017), después de instalar los enseres necesarios para habitar nuestra vivienda, empezamos a hacer uso y goce de la misma; transcurriendo de manera normal los siguientes dos años y medio; pero en el mes de agosto del año 2020, después de la temporada de lluvias es que los suscritos empezamos a notar que la loza del segundo piso de nuestra vivienda empezaba a humedecerse, circunstancia que nos pareció extraña y dada la buena relación que había quedado con el vendedor, le avisamos lo que estaba sucediendo; a lo cual nos indicó que enviaría a alguno de sus ingenieros para que revisara y nos diera solución al problema; fue en el mes de septiembre aproximadamente que después de la visita de una persona que dijo ir de parte del demandado, se presentó personal del señor Francisco López para realizar trabajos de impermeabilización, comunicándonos el demandado que con eso daría solución a nuestro problema, que no nos preocupamos que era algo común en casas nuevas, en el mes de diciembre del año 2020, empezamos a notar que las paredes del primer piso empezaron a presentar grietas, volvimos a comunicarnos con el señor ***** , pero dijo que era parte del asentamiento natural del terreno, en el mes de enero del 2021 tras ligeras lluvias la loza del segundo piso nuevamente mostraba humedad y ahora podía ver lo que llaman las marcas de la doble loza y algunos desprendimientos del material del techo; además de que las grietas en las paredes y columnas del piso eran cada vez mayores...pedimos en diversas ocasiones al demandado ***** que nos diera una solución, ya que no era aceptable que una vivienda con solo dos años de haber sido construida presentara daños de tales dimensiones; a lo que el demandado solo se limitaba a decirnos que él nada más podía ofrecernos la impermeabilización y aplicar revoque en las grietas ya que el no tenía ninguna responsabilidad, circunstancia totalmente falsa ya que el demandado si tiene responsabilidad por su actuar fraudulento al utilizar materiales de mala calidad y evidentemente malas practicas de construcción...Los suscritos decidimos buscar la opinión experta de un profesional en la materia, por lo que solicitamos un DICTAMEN PERICIAL al ***** , con cédula profesional número

***** además acreditado como Director Responsable de Obra (D.R.O.) con clave ***** ante las autoridades del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas Director Responsable de Obras ante las autoridades del Municipio de Tampico, Tamaulipas; Director Responsable de Obras ante las autoridades del Municipio de Altamira, Tamaulipas, dictamen a través del cual el perito da cuenta de los daños con grietas por asentamientos irregulares en muros, castillos, cadenas, etc donde de manera sucinta el perito experto en la materia de la construcción...” -----

--A ese respecto tenemos que el artículo **1388** del Código Civil en Vigor para el Estado, establece: **“Cuando un hecho cause daños y perjuicios a una persona, y la ley imponga al autor de este hecho o a una persona distinta, la obligación de reparar esos daños y perjuicios, hay responsabilidad civil.”**; Y por su parte el artículo **1389**, de dicha legislación establece que para los efectos del anterior artículo se observará lo dispuesto en los numerales 1163, 1164, 1165, y 1166.-----

--En la especie no debe excluirse un análisis detallado de los hechos de la demanda inicial, ya que a través de ellos se puede apreciar cuál o cuáles acciones fueron ejercidas por el accionante, las cuales, de ser así procederían aunque no se expresara su nombre, conforme al artículo **229 del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas**, el cual dispone con claridad que la acción procede en juicio aun cuando se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad la prestación que se exija del demandado, y el título o causa.-----

--Visto lo anterior tenemos que en el presente caso con las pruebas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción, toda vez que con las **DOCUMENTALES PUBLICAS**.- Consistente en la copia certificada del ACTA DE MATRIMONIO número ***** , las cuales se encuentran debidamente ponderadas en el considerando que antecede, se acredita la celebración del CONTRATO DE COMPRAVENTA, entre el demandado ***** y el actor ***** quién se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la C. ***** , respecto del bien inmueble



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

identificado como: *****.-.....

- - -Así como también **han quedado plenamente acreditados los daños que presenta la vivienda edificada en el bien inmueble antes señalado**, lo cual se demostró con la **DOCUMENTAL PRIVADA**.- Consistente en el Dictamen Pericial a cargo del ***** , quien determinó que “...Los miembros de la estructura de la casa habitación ubicada en ***** , tales como muros, castillo, cadenas y losas están teniendo fallas que se presentan como asentamientos, grietas fisuras, al exterior, además la losa de azotea tien fuerte humedecimiento que ya perjudico al armando de la misma, todas las fallas van a seguir actuando hasta dejar inhabitable la casa habitación...”.- Adminiculada a la **PRUEBA PERICIAL**.- A cargo del ***** , quién emitió el peritaje de la vivienda materia del contrato de compraventa señalado CONSISTENTE EN LA CASA HABITACIÓN UBICADA EN ***** mediante su escrito de fecha 28 de marzo del año 2022, visible a fojas 49 a la 62 del cuaderno de pruebas de la parte demandada, concluyendo “...Que de acuerdo a la inspección visual que se realizó a la vivienda presentó asentamientos irregulares y la causa principal de los agrietamientos tanto en puertas, ventanas y muros de carga es debido a la falta de mejora de suelo de champayan y de sus respectivas compactaciones de donde se desplanto la losa de cimentación de la vivienda, que la losa de azotea presenta humedecimiento y agrietamiento causando que la losa comience a flecharse y a filtrarse agua de lluvia causando goteras y problemas dentro de la vivienda acelerando su deterioro, se debe al mal procedimiento constructivo llevado a cabo donde no se realizó un análisis estructural para verificar que la losa aligerada era la adecuada para la ocupación y funciones de la vivienda...En conclusión se requiere la demolición completa de la vivienda, realizar una mejora de suelo para poder desplantar la losa de cimentación de la vivienda adecuadamente y que los materiales a utilizar presenten comprobante de calidad de que cumplen con lo mínimo requerido para este tipo de edificaciones. Se

recomienda que mientras se realicen trabajos de demolición y reconstrucción los ocupantes de la vivienda se alojen en otra vivienda, ya que durante la realización de los trabajos, se corre el riesgo de derrumbes y caída de material que pone en peligro la integridad de cualquiera persona ajena a los trabajos de construcción...” - Lo cual quedó corroborado con el

desahogo de las **PRUEBAS CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a

cargo del C. *********, quién en respuesta a la posiciones identificada con el número 6, respondió “6.- QUE USTED LES DIJO TELEFÓNICAMENTE A LOS

CC. ********* QUE LOS DAÑOS QUE PRESENTA SU VIVIENDA ESTÁN FUERA DE SU RESPONSABILIDAD COMO DESARROLLADOR, RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENDEDOR DE LA MISMA.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-

Respondiente a las preguntas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 lo siguiente: “...1.- POR QUE CONOCE USTED A LOS CC. *********.- -----

- - -Así como la **DOCUMENTAL PRIVADA**.- Consistentes en la COTIZACION-PRESUPUESTO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN, de la vivienda ubicada en *********.- Y la **DOCUMENTAL PRIVADA**.- Consistente en *********, de la vivienda ubicada en *********, tales como trabajos de demolición de la losa del segundo piso, construcción de losa de segundo piso, trabajos de reforzamiento, de cimentación y trabajos varios de remozado interior y exterior de la vivienda.- Probanzas anteriores que se encuentran debidamente ponderadas en el considerando que antecede.- -----

- - -En esa tesitura con las probanzas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados **los daños y perjuicios ocasionados la vivienda ubicada en ******* propiedad de los CC. ********* de los cuales el demandado esta obligado a responder de conformidad con lo establecido en el artículo 1613 fracción V del Código Civil en Vigor para el Estado, que a la letra dice “**El vendedor esta obligado a responder de los vicios de defectos ocultos del bien...**”.- -----

- - -SEPTIMO.- Ahora bien por cuanto hace a las excepciones interpuestas por el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

demandado ***** , consistentes en: **1.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.-** Que hago valer contra el reclamo esbozado en el capítulo de conceptos peticionados que reintegra el libelo que por este medio contesto y que en obvio de ociosas tautologías fundadamente en lo manifestado en el capítulo nominado Conceptos Peticionados que conforma este escrito de contestación y ha cuyo contenido en el acto formulo 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 esa respuesta y de nuestras interpretaciones que le son recurrentes. -----

- - - **La cual se declara improcedente**, toda vez que con las probanzas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción, sin que las pruebas CONFESIONALES ofrecidas por el demandado a cargo de los actores, sean suficientes para acreditar sus manifestaciones, - - - - -

- - - **2.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.-** La cual hago valer en razón de que, a la parte actora los CC. ***** , les asiste derecho alguno para demandarme en juicio, las prestaciones que me reclaman en su demanda, en principio por la prescripción de la acción intentada...por otra parte señaló que el acto jurídico celebrado, que refiere al instrumento notarial que corresponde al "***** dicho hecho jurídico desde el momento de la celebración del mismo, se causo daño y perjuicio a dichos actores, por ende no tengo obligación de reparar dichos daños y perjuicios que aducen los actores, en consecuencia NO TENGO RESPONSABILIDAD CIVIL, por no actualizarse lo señalado en el artículo 1388 del Código Civil Vigente en el Estado, en razón de que el suscrito en ningún momento he realizado daño y en consecuencia no se ha causado ningún perjuicio a los actores, en razón de que dicho acto jurídico fue celebrado por los contratantes en forma legal, tal como se desprende de dicho instrumento notarial. -----

- - - **La cual se declara improcedente.** Por los razonamientos vertidos en el

considerando SEGUNDO del presente fallo, en el cual se establece que en el presente caso no se encuentra prescrita la acción ejercitada por los actores.- Por otro lado tenemos que los daños y perjuicios que reclaman los promoventes derivan de los daños que presenta la vivienda materia del contrato de compraventa, más no de la celebración de dicho contrato.- - - - -

- - - **3.- EXCEPCIÓN DE PLUS PETITIO.-** Que hago consistir en lo exorbitante de las cantidades que reclaman los actores *********, en razón de que el suscrito *********, en ningún momento he realizado daños y en consecuencia no se ha causado ningún perjuicio a los actores, en razón de que dicho acto jurídico, fue celebrado por los contratantes en forma legal, tal como se desprende de dicho instrumento notarial. Además dichas cantidades que reclaman son arbitrarias, carentes de sustento legal, desde este momento impugno los documentos presentados por los actores, que hicieron valer en forma por demás unilateral (DICTAMEN PERICIAL A CARGO DE *********, así como cotización a cargo de la empresa *********, en razón de que como se reitera en ningún momento se ha realizado daño y en consecuencia no se ha causado ningún perjuicio a los actores, en razón de que dicho acto jurídico fue celebrado por los contratantes en forma legal, tal y como se desprende de dicho instrumento notarial.- - - - -

- - **-La cual se declara improcedente**, toda vez que el excepcionante no ofreció probanza fehaciente alguna para acreditar sus manifestaciones y la impugnación que realiza a los documentos que refiere. - - - - -

- - **4.- EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD E INEPTO LIBELO.-** Derivado tanto del hecho de que la parte actora no precisa las insoslayables circunstancias de modo lugar y tiempo en que sucedieron las circunstancias que aduce en su demanda. - -

- - **-La cual se declara improcedente**.- Toda vez que del análisis realizado al escrito de contestación a la demanda se desprende que dicho escrito reúne los requisitos establecidos en el artículo 247 del Código Procesal Civil, exhibiendo los documentos base de la acción, lo que permite a la parte demandada defenderse a plenitud, conforme al planteamiento de la demanda, por lo que la procedencia de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

lo reclamado, debe ser motivo de determinación durante el juicio, dependiendo en última instancia de las pruebas que se aporten por las partes. -----

- - **-5.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.-** Mismo que hago consistir en arrojarle la carga de la prueba a la actora para que acredite fehacientemente las prestaciones que reclaman...” -----

- - **-La cual se declara improcedente.-** En atención a que con las pruebas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción, sin que las pruebas aportadas por el demandado sean suficientes para acreditar sus manifestaciones.-----

- - -En esa razón esta Juzgadora tiene a bien declarar PARCIALMENTE PROCEDENTE el presente Juicio Ordinario Civil sobre responsabilidad civil y pago de daños y perjuicios promovidos por los CC. *****, en contra del C. *****, condenándose al demandado al pago de por concepto de daños y perjuicios por la cantidad de **\$300,698.00 (TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por gastos de demolición de loza, reconstrucción de loza y reparaciones de la casa habitación ubicada en ***** que el demandado vendió a los actores *****, de conformidad con lo establecido en el artículo 1613 del Código Civil en Vigor para el Estado.- Sin que haya lugar a condenar al pago de la cantidad líquida de \$42,422.00 (CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS, que reclama el actor por concepto de daños y perjuicios por el menoscabo del usufructo del bien inmueble, toda vez que no quedo acreditado en autos, el usufructo que en su caso los promoventes hayan dejado de percibir por los daños que presenta la vivienda.- Se condena al demandado al pago por el concepto de daños y perjuicios por la cantidad líquida que resulte al aplicar a la cantidad antes señalada el interés legal que establece el artículo 1173 del Código Civil Vigente en el Estado, ello a partir de que se iniciaron los daños y perjuicios de la casa habitación de los actores en el mes de agosto del año 2020 y hasta el pago total de dicha cantidad, lo cual será regulable en ejecución de sentencia.- Se condena al demandado, al pago de

los gastos de renta por el tiempo que duren las demoliciones, construcciones y reparaciones que sean necesarias a la casa habitación propiedad de los actores, más los gastos de mudanza que se generen, como consecuencia de dichas reparaciones, los cuales serán acreditables y cuantificables en vía incidental y en ejecución de sentencia.- Asimismo se condena al demandado al pago de los gastos y costas del juicio a favor de la parte actora, al haberle resultado adversa la sentencia de conformidad con lo establecido en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, regulable en ejecución de sentencia.- -----

- - -Sin que la presente sentencia le pare perjuicio al ***** por los razonamientos vertidos en el CONSIDERANDO CUARTO del presente fallo. - - - -

- - -Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 2, 4, 5, 40, 50, 51, 68, 105, 109, 112 al 115, 118, 229, 273, 462, 468, 469 y relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- -----

- - -PRIMERO.- La parte actora acreditó parcialmente los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia.- -

- - -SEGUNDO.- Se declara PARCIALMENTE PROCEDENTE el presente juicio Ordinario Civil sobre pago de daños y perjuicios promovidos por los CC. ***** , en contra del C. ***** , en consecuencia:- -----

- - -TERCERO.- Se condena al demandado al pago de por concepto de daños y perjuicios por la cantidad de **\$300,698.00 (TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por gastos de demolición de loza, reconstrucción de loza y reparaciones de la casa habitación ubicada en ***** que el demandado vendió a los actores ***** , de conformidad con lo establecido en el artículo 1613 del Código Civil en Vigor para el Estado.- -----

- - -CUARTO.- Sin que haya lugar a condenar al pago de la cantidad liquida de **\$42,422.00 (CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS,** que reclama el actor por concepto de daños y perjuicios por el menoscabo del usufructo del bien inmueble, toda vez que no quedo acreditado en autos, el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

usufructo que en su caso los promoventes hayan dejado de percibir por los daños que presenta la vivienda.-----

- - -QUINTO.- Se condena al demandado al pago por el concepto de daños y perjuicios por la cantidad liquida que resulte al aplicar a la cantidad antes señalada el interés legal que establece el artículo 1173 del Código Civil Vigente en el Estado, ello a partir de que se iniciaron los daños y perjuicios de la casa habitación de los actores en el mes de agosto del año 2020 y hasta el pago total de dicha cantidad, lo cual será regulable en ejecución de sentencia.-----

- - -SEXTO.- Se condena al demandado, al pago de los gastos de renta por el tiempo que duren las demoliciones, construcciones y reparaciones que sean necesarias a la casa habitación propiedad de los actores, más los gastos de mudanza que se generen, como consecuencia de dichas reparaciones, los cuales serán acreditables y cuantificables en vía incidental y en ejecución de sentencia.-

- - -SÉPTIMO.- Asimismo se condena al demandado al pago de los gastos y costas del juicio a favor de la parte actora, al haberle resultado adversa la sentencia de conformidad con lo establecido en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, regulable en ejecución de sentencia.-----

- - -OCTAVO.- Sin que la presente sentencia le pare perjuicio al ***** por los razonamientos vertidos en el CONSIDERANDO CUARTO del presente fallo. - - -

- - -Así lo resolvió y firma la LICENCIADA ROXANA IBARRA CANUL, Jueza del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, que actúa con la Secretaria de Acuerdos LICENCIADA ZULMA YARITZA SALAS RUBIO que autoriza y DA FE.-----

LIC. ROXANA IBARRA CANUL

JUEZA DEL JUZGADO CUARTO CIVIL

LIC. ZULMA YARITZASALAS RUBIO

SECRETARIO DE ACUERDOS

- -Enseguida se hace la publicación de Ley.-CONSTE.-----

L'RIC/l'mjmc



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE NUMERO 402/2021
SENTENCIA

- - -La Licenciada MA. DE JESUS MORALES CERDA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO CUARTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 72 dictada el (MARTES, 21 DE FEBRERO DE 2023) por la JUEZA LICENCIADA ROXANA IBARRA CANUL, constante de 20 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, 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 Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.