

RESOLUCIÓN: 31 (TREINTA Y UNO)

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a dieciséis de febrero de dos mil dieciocho.

V I S T O para resolver el toca 46/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, contra la sentencia de cuatro de agosto dos mil diecisiete, dictada en el expediente 1/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil que sobre acción de rescisión de contrato de compraventa ejerció la actora principal *****
***** ***** , contra ***** , y reconvención de ésta contra aquélla respecto de la misma acción, tramitado ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Décimo Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en González, Tamaulipas; y,

R E S U L T A N D O

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

“---PRIMERO.- NO HA PROCEDIDO el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de compraventa, promovido por *** ***** ***** , en contra de ***** , por las razones expuestas en el considerando cuarto del presente fallo. ---SEGUNDO.-**

En consecuencia y respecto a la anotación en la finca número ***** a nombre de ***** ***** ***** , que se hiciera el gravamen que se encuentra a sujeción a litigio, se deja sin efecto, por tanto, se ordena girar atento exhorto al Juzgado Competente en***** , para que a su vez mande oficio respectivo al Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con residencia en***** , para la cancelación del gravamen existente en el inmueble. ---CUARTO (sic).- En base al sentido del fallo no se hace especial condena en gastos y costas procesales, por tanto, cada una de las partes sufragará los erogados con la tramitación del presente juicio. ---QUINTO.- Se declara improcedentes los incidentes de tachas ofertados por la parte actora y demandada, en contra de las testimoniales a cargo de ***** y ***** . ---SEXTO.- Hágase saber a las partes que cuentan con el improrrogable plazo de 9 días para que con expresión de agravios recurran el presente fallo, si este les genera alguna inconformidad.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, ambas interpusieron recurso de apelación el cual se admitió en ambos efectos mediante sendos autos de doce de septiembre de dos mil diecisiete. El juzgado de origen remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio 503 de ocho diciembre de la propia anualidad. Por acuerdo plenario de treinta de enero de dos mil dieciocho fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso. Se radicó el toca al día siguiente, habiéndose tenido a los apelantes expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman les causa la resolución impugnada.

En virtud de la desintegración del Pleno de la Sala con motivo de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia y del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado, se comunicó lo conducente a la Presidencia, habiéndose designado al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar para integrar la Sala.

Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,

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

PRIMERO. Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO. Mediante escrito de veinte de agosto de dos mil diecisiete, la actora principal ***** , manifestó en concepto de agravios, lo siguiente:

“PRIMERO.- Me ocasiona agravios la resolución que recurro, porque en contra de lo ordenado por los artículos 105, 108, 109, 112, 113, 115, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, así como en lo ordenado por los numerales 1331 fracción I, 1631 del Código Civil, también de nuestro Estado, y aplicando de forma equivocada la jurisprudencia número: Tesis: 1a./J. 46/2001, de rubro: “ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO

DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR”, declara improcedente mi acción de rescisión de contrato, intentada en contra de la C. ***, siendo que en autos consta que se demostraron los hechos en lo que fundo mi acción, y que la misma es apegada a lo previsto por la ley, por lo que debió declarar procedente mi acción y al no hacerlo, me ocasiona agravio en mi persona y en mis bienes y derechos.**

Lo anterior es así toda vez que la juez de primera instancia argumenta para dictar la sentencia que:

“...(Se transcribe)...”

Para concluir que:

“...(Se transcribe)...”

Dichos argumentos son contrario a la ley.

1.- En primer término la jurisprudencia antes transcrita, y en la cual sustenta su resolución, se refiere a una situación diferente a la resulta en la sentencia que recurro, pues en dicha tesis el actor es el vendedor “el contratante-acreedor” ya que la misma habla de que: “...(Se transcribe)...” es decir

cuando el que vende quiere demandar la rescisión de un contrato, debe demostrar que el que compra (la suscrita) incumplió con el pago.

Y sigue diciendo en dicha tesis “...(Se transcribe)...”

De la simple lectura de la transcrita tesis, se aprecia que la misma regula una situación inversa a la que se ventila en el juicio que nos ocupa, pues como antes dije, en ella, el actor es el vendedor “el contratante-acreedor” y el demandado es el contratante-deudor, y en el juicio de origen el comprador (la suscrita) soy el actor, y la vendedora (C. *****), es la demandada, motivo por el cual la misma no es aplicable al caso.

2.- En segundo término.

Como puede verse de la propia sentencia, la juez de primera instancia, argumenta que declara improcedente mi acción rescisoria porque debí haber promovido primeramente, en la vía idónea, el requerimiento de cumplimiento de contrato, lo que es erróneo, y violatorio de los artículos antes transcritos.

El juicio de primera instancia fue iniciado por demanda que presenté ante el juez de origen, en la que fundo mi acción en los artículos 1330 y 1331 del Código Civil vigente en el Estado de que a la letra dicen:

ARTÍCULO 1330.- (Se transcriben).

ARTÍCULO 1331.- (Se transcriben).

Durante el procedimiento se demostró LA EXISTENCIA DEL CONTRATO y EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA DEMANDADA “PROMITENTE VENDEDORA”.

La existencia del contrato se demostró con la prueba documental “contrato” de fecha 03 de Febrero del año 2015, entre la suscrita como promitente compradora y la aquí demandada C. ***** , como promitente vendedora, respecto del bien inmueble que se identifica como

FINCA N°

****METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción son: Sección**

 ***** , así como con las diversas pruebas confesionales que fueron ofrecidas debidamente en el juicio.

El incumplimiento, (consistente en la no entrega del inmueble materia del contrato), por parte de la vendedora, se demostró con la prueba de inspección judicial, así como con las diversas pruebas confesionales vertidas en su escrito de contestación de demanda, y en su demanda reconventional, mismas que fueron debidamente ofrecidas en vía de prueba en el periodo probatorio, las cuales aquí transcribo:

5.- CONFESIONAL EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 1 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , es propietaria del bien inmueble que se identifica como

FINCA **N°**

****METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción son:** **Sección**

*****, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****, es propietaria del bien inmueble que se identifica como

FINCA **N°**

****METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción son:** **Sección**

*****, mismo que es materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizo al contestar el primero de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , era la propietaria al momento de celebrar la promesa de venta y lo sigue siendo, se demuestra con ello que ella es la persona indicada para celebrar y cumplir el contrato cuya rescisión demando.

6.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 2 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta, y se obligó a lo en el pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada

por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el segundo de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , admitió celebrar la promesa de venta, se demuestra con ello que ella estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

7.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 3 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****

*****, y se obligó a lo en el pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****, firmó el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de

\$*****

*****, y se obligó a lo en el pactado, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el tercero de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. *****, admitió celebrar la promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de

§*****
***** , por lo que se demuestra con ello que ella estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

8.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 3 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe).”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , incumplió con lo pactado en la cláusula quinta del contrato de promesa de compra venta celebrado entre la suscrita y la aquí demandada, pues en dicha cláusula se acordó que a la firma del mencionado contrato se me entregaría físicamente la posesión material del inmueble materia del mismo, lo que no realizó, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. ***** ,

incumplió con el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el tercero de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , admitió que no me entregó la posesión física y material del inmueble materia del mismo.

9.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 4 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“...(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar la totalidad de los hechos de mi escrito inicial de demanda, principalmente el hecho número 4, y que la hoy demandada, se fue a vivir fuera de

aquí, como la misma confiesa a Ciudad Acuña, Coahuila, y se negó a tener comunicación con la suscrita, para no darme la posesión del bien inmueble materia de este juicio.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , admitió que no me entregó la posesión física y material del inmueble materia del mismo, y se fue a radicar a otra ciudad, como ella misma lo confiesa.

10.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , en el punto número II de la reconvencción a la demanda, y manifestar lo siguiente:

“II.- (Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** firmó el contrato de promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****

*****, y se obligó a lo en lo pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****, firmó el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de

\$*****

*****, y se obligó a lo en el pactado, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizo en el punto número II de los hechos, al hacer su demanda reconvencional, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. *****, admitió celebrar la promesa de venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de

§***
*******, por lo que se demuestra con ello que estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

Con lo antes dicho y acreditado, se demuestra la procedencia de la acción y la vía intentada, pues en el juicio se demostró lo previsto por el artículo 1331 del Código Civil vigente en el Estado, pues se acreditó el incumplimiento del contrato base de la acción, motivo por el cual deberá revocarse la sentencia apelable y dictarse otra en la cual se declare la procedencia de mi acción.

3.- En tercer término.

Es infundado lo dicho por la juez de primera instancia, por cuanto a que la suscrita incumplí con mi obligación bilateral contraída en el contrato base de la acción, pues la compareciente si cumplí con el primer pago de los pactados en el contrato mencionado y le entregué el primero de los tres pagos que fue de \$266,666.66 (doscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100 M.N.), el día 03 de Febrero del año 2015, y la

demandada no cumplió con la entrega física del inmueble que se identifica como FINCA N° 7923 DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, TERRENO URBANO, LOTE 7, MANZANA 119, ZONA 1, EX EJIDO URSULO GALVÁN, HOY ESTACIÓN MANUEL, MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE ACTUAL DE 517 METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción son: Sección

*****.

Y ante la negativa reiterada de la C. ***** , de entregarme el inmueble materia del contrato, la suscrita no le realice el segundo pago, pero dicha retención tiene sustento legal en nuestra legislación, la regula el 1631 del Código Civil vigente en el Estado, el cual prevé lo siguiente:

ARTÍCULO 1631.- (Se transcribe).

Por lo que al autorizarme la ley a suspender el pago, la compareciente no incurrió en incumplimiento de mi obligación.

Como puede verse, en el juicio de primera instancia se cumplieron con los requisitos previstos por la ley para la procedencia de la acción intentada, motivo por el cual deberá revocarse la sentencia y dictarse otra en su lugar en la cual se declare la procedencia de la acción de rescisión de contrato que demandado.

Invoco como aplicable al caso el siguiente criterio de la corte:

COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3º.C. J/59)].

(Se transcribe).

SEGUNDO.- También me ocasiona agravios la resolución que recurro, porque en contra de lo ordenado por los artículos 105, 108, 109, 112, 113, 115, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, es omisa en estudiar las pruebas confesionales ofrecidas por

la suscrita, en los puntos del 5 al 10 de mi escrito de ofrecimiento de pruebas, lo que me agravia en mi persona, mis bienes y mis derechos. Ya que con dichas confesionales se comprueba fehacientemente mi acción.

Lo anterior es así puesto que con dichas pruebas se demuestra la totalidad de los hechos en que fundo mi acción y al no valorarlas la juez de primera instancia, además de no cumplir con la ley, me priva de mi derecho de debido proceso, y no cumple con las formalidades del procedimiento que guardan los artículos 14 y 16 de nuestra constitución.

Las pruebas que ofrecí y no fueron valoradas, ni siquiera mencionadas por la juez, son las siguientes:

5.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 1 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , es

propietaria del bien inmueble que se identifica como

FINCA **N°**

****METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción**

son: **Sección**

*****), demostrándose así la procedencia

de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente

para demostrar que la C. *****), es

propietaria del bien inmueble que se identifica como

FINCA **N°**

****METROS CUADRADOS, cuyos datos de inscripción**

son: **Sección**

*****), mismo que es materia de este juicio,

toda vez que es una confesión realizada por la

demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizo

al contestar el primero de los hechos de mi

demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , era la propietaria al momento de celebrar la promesa de venta y lo sigue siendo, se demuestra con ello que ella es la persona indicada para celebrar y cumplir el contrato cuya rescisión demando.

6.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 2 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta, y se obligó a lo en el pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. ***** , firmó el

contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el segundo de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , era la propietaria al momento de celebrar la promesa de venta y lo sigue siendo, se demuestra con ello que ella es la persona indicada para celebrar y cumplir el contrato cuya rescisión demando.

6.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 2 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta, y se obligó a

lo en el pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****, firmó el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el segundo de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. *****, admitió celebrar la promesa de venta, se demuestra con ello que ella estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

7.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. *****, al dar contestación al punto número 3 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. *****
contrato de promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****

y se obligó a lo en el pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****
contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****

y se obligó a lo en el pactado, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el tercero de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , admitió celebrar la promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****
 ***** , por lo que se demuestra con ello que ella estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

8.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. ***** , al dar contestación al punto número 3 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“(Se transcribe).”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** , incumplió con lo pactado en la cláusula quinta del contrato de promesa de compra venta celebrado entre la suscrita y la aquí demandada, pues en dicha cláusula se acordó que a la firma del mencionado contrato se me

entregaría físicamente la posesión material del inmueble materia del mismo, lo que no realizó, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. *****
incumplió con el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizó al contestar el tercero de los hechos de mi demanda, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. *****
no me entregó la posesión física y material del inmueble materia del mismo.

9.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. *****
al dar contestación al punto

número 4 de los hechos de la demanda, y manifestar lo siguiente:

“...(Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar la totalidad de los hechos de mi escrito inicial de demanda, principalmente el hecho número 4, y que la hoy demandada, se fue a vivir fuera de aquí, como la misma confiesa a Ciudad Acuña, Coahuila, y se negó a tener comunicación con la suscrita, para no darme la posesión del bien inmueble materia de este juicio.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. *****, admitió que no me entregó la posesión física y material del inmueble materia del mismo, y se fue a radicar a otra ciudad, como ella misma lo confiesa.

10.- CONFESIÓN EXPRESA.- La cual hago consistir en la hecha por la parte demandada C. *****, en el punto número II de la reconvención a la demanda, y manifestar lo siguiente:

“II.- (Se transcribe)...”

La prueba que aquí ofrezco, tiene por objeto demostrar que la C. ***** firmó el contrato de promesa de compra venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****
***** , y se obligó a lo en lo pactado, demostrándose así la procedencia de mi acción intentada.

Considero que la prueba que ofrezco es suficiente para demostrar que la C. ***** , firmó el contrato de promesa de compra venta materia de este juicio, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de
de \$*****
***** , y se obligó a lo en el pactado, toda vez que es una confesión realizada por la demandada, en la cual admite ese hecho, y lo realizo en el punto número II de los hechos, al hacer su

demanda reconvencional, por lo que se debe tener por cierto sin que se le admita prueba en contrario.

Así también, considero que con dicha prueba se demuestra la procedencia de mi acción, pues al demostrar que la C. ***** , admitió celebrar la promesa de venta, así como que recibió el primero de los pagos, en fecha 03 de febrero del año 2015, por la cantidad de \$*****
***** , por lo que se demuestra con ello que estaba obligada a cumplir el contrato cuya rescisión demando.

La omisión de la que me duelo, es perceptible de la simple lectura de la sentencia.

Por todo lo antes dicho solicito se revoque la sentencia recurrida y se dicte otra en su lugar en la cual se estudien y se valoren las pruebas mencionadas.

En mérito de lo expuesto y con fundamento en los artículos 2°, 4°, 67 fracción III, los artículos 105, 107, 108, 109, 112, 113, 115, 926, 927, 928, 929, 930 y demás relativos del Código de Procedimientos

Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, así como lo ordenado por los numerales 1331 fracción I, 1631 del Código Civil, también de nuestro Estado.

Por su parte, la reconvencionista ***** expresó sus motivos de inconformidad, mediante escrito de siete de septiembre de dos mil diecisiete, el cual dice:

PRIMER AGRAVIO.- La Sentencia que ataco mediante el presente Recurso de Apelación viola en mi perjuicio lo que establecen los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a saber; el primer numeral Constitucional, es claro al establecer: “(Se transcribe);” formalidades que en ningún momento se cumplieron en la resolución que ataco, esto es, porque su inferior jerárquico al momento de sentencia no entra al estudio de mis excepciones hechas valer al momento de dar contestación de demanda, ni de mi demanda en reconvención, en especial a la excepción de prescripción, la cual deviene del solo transcurso del tiempo, término dentro del cual la actora debió de iniciar el juicio que nos ocupa, y tal y como se desprende de lo actuado

dentro del juicio que nos ocupa, esto es, de la fecha en que la actora pretende hacer valer según ella su acción, a esta fecha ya le había transcurrido el término concedido por la Ley para tal efecto.

Ahora bien, al haber incurrido la propia actora en incumplimiento del segundo pago del precio pactado dentro del contrato de promesa de compraventa por el inmueble objeto del mismo cuya rescisión me demanda, de forma análoga, en materia de Derecho Mercantil, existen tesis jurisprudenciales en el sentido de que, al vencerse el plazo para el pago del primero de una serie determinada de pagarés, sin que se hubiere verificado su cumplimiento, en forma automática vence el plazo para el pago de los subsecuentes pagarés; luego entonces la actora desde esa fecha le empezaba correr dicho término para que ella hiciera valer su acción; lo que aplica en la controversia que se ventila en el juicio que nos ocupa, en que, al haberse incumplido con el segundo pago, pactado para el día 3 de febrero del año 2016, SE VERIFICA DESDE ESA FECHA LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PRINCIPAL INTENTADA POR LA “PROMITENTE COMPRADORA”,

******* desde el momento mismo de tal incumplimiento del contrato, máxime que el dispositivo 1334 del Ordenamiento Legal invocado, refiere el término de UN AÑO para que opere la prescripción de las acciones de rescisión.**

En esta misma tesitura, he de mencionar a Usted que en este caso la fecha cierta es el 3 de febrero de 2015 y vencía para demandar el día 3 de Febrero de 2016, tal y como ella misma lo confiesa en su demanda inicial, al manifestar que no se verificó el pago de la segunda parcialidad y que el incumplimiento del contrato objeto del presente juicio se dio desde el mismo día de su celebración, y con ello la actora no demandó en tiempo y forma, puesto que su demanda fue presentada el día 10 de Enero del presente año y radicada el día dieciocho de enero de 2017, siendo a toda luz prescrita su acción principal y la procedencia de mi excepción, lo anterior, tal y como se acredita con el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EN LAS VÍAS ORDINARIA Y EJECUTIVA MERCANTIL. EL

CÓMPUTO DE LOS PLAZOS PARA QUE OPERE TRATÁNDOSE DE PAGARÉS CON VENCIMIENTO ANTICIPADO EMITIDOS EN SERIE CON FECHA CIERTA, INICIA A PARTIR DEL DÍA HÁBIL SIGUIENTE DE LA FECHA INDICADA EN EL DOCUMENTO QUE NO FUE PAGADO POR EL OBLIGADO. (Se transcribe).

En consecuencia de lo anterior y toda vez de que el inferior jerárquico es omiso al estudio de mi capítulo de excepciones, en principal a la excepción de la prescripción de la acción de la actora, es considerable que la actora intente hacer valer una acción que ya le prescribió, ocasionando en la suscrita un enorme gasto, como el que me acaba de provocar con un juicio que, a sabiendas de su improcedencia, aquella se atreve a promoverlo.

De igual manera, su inferior jerárquico viola en mi perjuicio lo establecido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual es claro al establecer lo siguiente; que, nadie puede ser molestado en su PERSONA, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en

virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, **QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO**; lo cual en el caso que nos ocupa jamás sucede, toda vez, de que la inferior jerárquica, al resolver el juicio que nos ocupa, omite el manifestar cuales fueron las causas que la orillaron a no entrar al estudio de la excepción de prescripción, la cual es debidamente fundamental para el no ejercicio de la acción de la actora.

Por fundamentación debe de entenderse que ha de expresarse con claridad el precepto legal aplicable al caso concreto, y por motivar que deben de señalarse con precisión las circunstancias especiales y las razones particulares o causas inmediatas que se tuvieron en cuenta para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los argumentos que hizo valer el juzgador con la hipótesis normativa; lo que en la sentencia que se recurre a través del presente Recurso de Apelación jamás sucede, ya que la inferior jerárquico no menciona en ningún momento el motivo por el cual no se entró al estudio de las excepciones hechas valer por la suscrita en mi escrito de contestación de

demanda, ni de la reconvención planteada por la suscrita; lo anterior lo acredito aún mas con el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.- (Se transcribe).”

La motivación exigida por el artículo 16 Constitucional, consiste en el razonamiento contenido en el texto mismo de la sentencia, o acto autoritario de molestia, según el cual quien lo emite llega a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige, se ajusta exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales, es decir motivar un acto es externar las consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que se formula la autoridad para establecer la adecuación del caso concreto a la hipótesis legal, que en este caso, no se da, porque se omite acudir a la jurisprudencia que hemos transcrito anteriormente, jurisprudencia que debe ser aplicada oficiosamente por la autoridad del fuero común.

Sobre el particular es conveniente destacar que el Juzgador de Oficio previo al estudio, análisis y

valoración de las probanzas existentes en autos, debió examinar la personalidad y carácter de la persona que acudió como parte actora al presente litigio y por ende se encontraba en aptitud de advertir que la C. ***** carece de Falta de Acción y de personalidad física y jurídica para ostentarse como Parte Actora y con ella tratar de demostrar la existencia real, física y verdadera de que se afectan los derechos que dice le asisten con base en los documentos que anexó como base de su acción de rescisión de contrato de promesa de compra-venta entablada en mi agravio; habida cuenta de que inclusive a la fecha en que presentó su escrito inicial de Demanda entablada en mi contra, se encontraba perfectamente enterada y sabedora por parte de su Asistente Legal que le había fenecido el término para tratar de ejercitar la acción en mi agravio, en virtud de haber Operado la Prescripción de la Acción, dado el lapso de tiempo transcurrido entre la celebración del Contrato Privado de Promesa de Compra-Venta y la presentación del Escrito Inicial de Demanda en mi contra ante ese H. Juzgado Instructor a su cargo.

SEGUNDO AGRAVIO.- La Sentencia que ataco mediante el presente Recurso de Apelación viola en mi perjuicio lo que establecen los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a saber; esto es, que, nadie puede ser molestado en su PERSONA, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO; luego entonces en el caso que nos ocupa, el inferior jerárquico en la sentencia que nos ocupa deja claramente en su resolutive cuarto lo siguiente:

CUARTO.- (Se transcribe).

En consecuencia de lo anterior, el inferior viola en mi perjuicio lo consagrado en el numeral 129 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, el cual es claro al establecer que:

ARTÍCULO 129.- (Se transcribe).

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la actora no acreditó su acción, la cual hizo valer a sabiendas de que la misma tampoco había cumplido con sus

obligaciones contraídas en el contrato de Promesa de Compraventa que celebró con la suscrita, lo cual trae la presunción de que se condujo con mala fe, provocando en la suscrita un gasto en su economía, luego entonces la inferior jerárquico se limita únicamente a manifestar que... En base al sentido del fallo no se hace especial condena en gastos y costas procesales, por lo tanto cada una de las partes, sufragarán los erogados con la tramitación del presente juicio; lo cual según mi sano criterio me resulta ilógico, por la falta de condena a la parte actora al pago de los gastos y costas, ya que con su improcedente demanda me ha obligado a erogar, no obstante de ser una persona de escasos recursos económicos, de la tercera edad y que he sido víctima del dolo y mala fe asumido por la actora, quien a su vez es una persona profesionista con amplios conocimientos sobre cómo defraudar y perjudicar a la suscrita y abusar de mi ignorancia, mi buena fe, la confianza depositada en su persona, la extrema y urgente necesidad de requerir la venta del inmueble de mi propiedad para solventar los gastos personales y enfermedades de la suscrita y de mi

hija, quien falleció y por ende he tenido necesidad de hacerme cargo de su menor hija, por ser su familiar único más cercano, así como de otra hija discapacitada que tengo, circunstancias que son del pleno conocimiento de la actora.

Tiene aplicación al caso concreto, la siguiente jurisprudencia:

COSTAS. LA HIPÓTESIS DE SU CONDENA QUE PREVÉ EL ARTÍCULO 140, FRACCIÓN IV, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO REQUIERE QUE EL JUEZ DETERMINE SI DEL PROCESO SE ADVIERTE UNA PRESUNCIÓN IURIS TANTUM QUE INFIERA TEMERIDAD O MALA FE, A LA LUZ DEL ARTÍCULO 126 DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

(Se transcribe).

De igual manera, su inferior jerárquico viola en mi perjuicio lo establecido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual es claro al establecer lo siguiente; que, nadie puede ser molestado en su PERSONA,

familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, **QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO**; lo cual en el caso que nos ocupa jamás sucede, toda vez, de que la inferior jerárquica, al resolver el juicio que nos ocupa omite el manifestar cuales fueron las causas que lo orillaron a no entrar al estudio de la excepción de prescripción, la cual es debidamente fundamental para el no ejercicio de la acción de la actora.

Por fundamentación debe de entenderse que ha de expresarse con claridad el precepto legal aplicable al caso concreto, y por motivar que deben de señalarse con precisión las circunstancias especiales y las razones particulares o causas inmediatas que se tuvieron en cuenta para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los argumentos que hizo valer el juzgador con la hipótesis normativa; lo que en la sentencia que se recurre a través del presente Recurso de Apelación jamás sucede, ya que la inferior jerárquico no menciona en ningún momento el motivo por el cual no se hizo la condena al pago de los gastos y costas

a la actora, lo anterior lo acredito a un más con el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.- (Se transcribe).”

La motivación exigida por el artículo 16 Constitucional, consiste en el razonamiento contenido en el texto mismo de la sentencia, o acto autoritario de molestia, según el cual quien lo emite llega a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige, se ajusta exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales, es decir motivar un acto es externar las consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que se formula la autoridad para establecer la adecuación del caso concreto a la hipótesis legal, que en este caso no se da, porque se omite acudir a la jurisprudencia que hemos transcrito anteriormente, jurisprudencia que debe ser aplicada oficiosamente por la autoridad del fuero común.

TERCER AGRAVIO.- La Sentencia que ataco mediante el presente Recurso de Apelación viola en mi perjuicio lo que establecen los artículos 16 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a saber; esto es, que, nadie puede ser molestado en su PERSONA, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO.

Luego entonces, en el caso que nos ocupa el inferior jerárquico en la sentencia que nos ocupa no atendió de manera exacta, correcta y legal el estudio, análisis y valoración del contenido y desahogo de las Probanzas Testimoniales que obran agregado en autos, a cargo de la C. ***** , argumentando que, conforme a lo establecido en el precepto legal 373 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, no pueden declarar como Testigos los Parientes más próximos y que por lo que hace a la diversa testigo C. ***** , se considera Testigo Único Singular, que no puede ser motivo de tomar en consideración, que fueron ofrecidos por la parte demandada, admitidos y desahogados conforme a las reglas procesal de la Ley de la Materia y que

contrario a lo expresado por el A quo en el fallo materia de impugnación en Apelación, es obvio y lógico considerar que si inclusive la Parte Actora exhibió como anexo de su intención la Probanza Documental Privada consistente en el Contrato de Promesa de Compra-Venta que celebraron las partes Actora y Demandada y dentro del cual figuró como testigo del acto jurídico materia de la Litis la C. ***** , se debió de tomar en consideración, analizar y valorar su contenido y consecuencias, independientemente de expresar si era pariente o no de alguna de las partes en conflicto.

Por otra parte, se reitera que la testigo en mención es la persona idónea para declarar en este juicio, puesto que estuvo presente en la celebración del contrato privado de promesa de compra-venta cuya rescisión me reclama la actora ***** así como por haber sido la persona que estuvo al pendiente de que se diera cumplimiento al contrato aludido y porque conoce la situación personal de la suscrita y las necesidades económicas por las que atravieso, como son el hacerme cargo de una nieta

de ocho años de edad (al haber fallecido su madre, mi hija) y de una hija que presenta una discapacidad física, razón por la cual me vi en la imperiosa necesidad de realizar el contrato objeto del juicio que nos ocupa; ello independientemente de que la testigo únicamente declaró hechos verdaderos; siendo su único interés el de que se dictara una sentencia apegada a Derecho dentro del presente juicio.

CUARTO AGRAVIO.- La Sentencia de fecha 04 de agosto de 2017, misma que ha emitido el juez mixto competente en Villa González Tamaulipas, ha sido omiso, y ha impartido una deficiente justicia, ya que al estudiar la acción, quebranta la congruencia del debate, cuando en sus **CONSIDERANDOS TERCERO Y CUARTO**, hace hincapié en la acción y cita el materia probatorio, pero sin ahondar ni pronunciarse en la **ACCIÓN RECONVENCIONAL NI TAMPOCO EN LAS EXCEPCIONES FORMULADAS EN EL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA**, por ende, quebrante e irroga derechos de un **JUSTO PROCESO**, al incluso perturbar mi esfera jurídica al dejar de atender la figura jurídica llamada

PRESCRIPCIÓN, siendo que es de vital exigencia para entrar o no al estudio de la acción, en tal caso, me permito citar lo que dice la autoridad:

CONSIDERANDOS:-... CUARTO:- (Se transcribe).

Las cargas procesales desenvueltas por las partes, fueron de tal manera primero en demostrar la acción, y segundo demostrar la reconvención, por ende, la Litis, se encaminó a tal aspecto sin embargo la autoridad al respecto **OMITE EL ESTUDIO DE LA RECONVENCIÓN**, casi dejándole como desierto cuando obra en autos, por ende, si no procede la acción, que sucede con la reconvención, porque si bien es cierto esa fue la Litis, al no estudiar las excepciones entonces la totalidad de la controversia no está enjuiciada, sino solo una parte, y en tal caso **LA CONGRUENCIA, LA MOTIVACIÓN, LA FUNDAMENTACIÓN, LA COHERENCIA, LA EXHAUSTIVIDAD E INCLUSO LOS ALCANCES DE LAS PRUEBAS DESAHOGADAS**, que de acuerdo al dispositivo siguiente “...273 del código adjetivo civil vigente... “(Se transcribe)...”, en colación a **LOS ARTÍCULOS 112, 113, 114, 115** de la ley procesal civil,

que dicen entre algunos lo siguiente: “(Se transcribe) ...” pero sin duda alguna se violenta la observancia de esta disposición legal, dado que el justipreciante de los hechos y del derecho discutido entre las partes, sobre la ACCIÓN Y LA EXCEPCIÓN, a enjuiciado indebidamente cuando literalmente expone de forma omisa en el texto de los CONSIDERANDOS TERCERO Y CUARTO de la sentencia que se combate de ilegal, ya que como parte medular el JUEZ A QUO, precisa los hechos del debate pero omite exposición de la RECONVENCIÓN, en especial cuando refiere que la parte actora no acreditó su acción, con base en los documentos que anexo a su escrito de demanda, cayendo en la causa de infraccionar LA CONGRUENCIA Y LA CORRECTA LITIS PLANTEADA EN AUTOS, ahora bien, vulnera la equidad y la certeza jurídica de que como parte se tiene derecho a obtener una sentencia imparcial, y justa, que aunque siendo favorable, no adecua los alcances de una completitud de justicia, cuando hay criterio que reza amen:

SENTENCIAS EN MATERIA MERCANTIL. LA OMISIÓN DEL JUZGADOR DE ESTUDIAR LAS EXCEPCIONES

OPUESTAS NO CONTENIDAS EN EL APARTADO ESPECÍFICO, VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA EXTERNA. (Se transcribe).

Y de acuerdo a lo que expone el numeral 228 del código civil, que dice: “(Se transcribe)...” esa reconvención era precisamente para que se estudiara la extinción de un derecho de la contraria, por demás prescrito, y al no estudiar la reconvención (como acción principal de la suscrita), y la propia (excepción), es incongruente su mandamiento de fecha 04 de agosto de 2017, ya que la excepción fundamental de prescripción, y todas aquellas que fueron expuestas en el escrito de contestación de demanda, **NO SE ANALIZARON NI DE FORMA PARTICULAR NI DE FORMA GENERAL**, dada la expectativa de que no procede la acción de la actora, pregunta? Entonces proceden las excepciones, pero cuales si no hay pronunciamiento sobre las mismas, por ende la **SENTENCIA ES INCONGRUENTE**, e incongruente sus consecuencias jurídicas a pesar de ser favorable en parte la suscrita. Me vulnera la justicia de dar a cada quien lo suyo, al tenor del criterio que amen reza:

FACULTAD DE JUZGAR EN CONCIENCIA, CARACTERÍSTICAS Y LIMITACIONES. (Se transcribe).

Por ende la sentencia que se combate de ilegal, es porque omite estudiar **EXCEPCIONES Y TAMBIÉN LA RECONVENCIÓN**, es muy vaga y sombría a la luz de la legalidad y la exhaustividad que como juez en su pericia debe atender, violentando el numeral 115 de la ley procesal civil.

“ARTÍCULO 115.- (Se transcribe).”

El juez indebidamente funda su mandamiento en incorrecta apreciación de la Litis, dejando de resolver las cuestiones discutidas en el pleito, por ende la **SENTENCIA ES INCONGRUENTE**, al tenor del criterio que amen reza:

EXCEPCIONES. DEBEN ESTUDIARSE EN SU TOTALIDAD. (Se transcribe).

El juez mixto, vulnera la exacta aplicación de la ley, de acuerdo al dispositivo 113 del código adjetivo civil que dice:

“ARTÍCULO 113.- (Se transcribe).”

Es entonces que el juez conoedor de la demanda, contestación, reconvención, excepciones, etc., omite en su mandamiento de fecha 04 de agosto de 2017, faltando a su deber de pronunciamiento sobre la particularidad de atender todas las pretensiones de las partes, es decir, **OMITE EN DAR JUSTICIA A LA CAUSA DE PEDIR POR PARTE DE MI RECONVENCIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES OPUESTAS A LA ACCIÓN PRINCIPAL**, por lo que **LAS SENTENCIAS DEBERÁN SER CONGRUENTES CON LA DEMANDA, CONTESTACIÓN Y DEMÁS PRETENSIONES DEDUCIDAS OPORTUNAMENTE EN EL PLEITO, Y RESOLVER TODOS LOS PUNTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DEL DEBATE. CUANDO SEAN VARIOS LOS ASPECTOS LITIGIOSOS, SE HARÁ LA DEBIDA SEPARACIÓN DE CADA UNO DE ELLOS...** entonces, no hay congruencia alguna, al tener del criterio que amen reza:

HECHOS. LOS EXPRESADOS EN LA DEMANDA DEBEN VALORARSE EN CONCATENACIÓN CON LAS PRUEBAS OFRECIDAS DURANTE EL JUICIO PARA QUE EL JUEZ PUEDA LLEGAR A LA VERDAD

DEL ASUNTO (PRINCIPIO DE APLICACIÓN JUDICIAL DEL DERECHO). (Se transcribe).

Luego entonces, la Jueza violenta la congruencia, y la correcta motivación, ya los hechos fijación de la Litis, quedaron en el olvido, puesto que no se expone cual es el hecho por el que no se destruye la acción, o sea que excepción, surte eficacia, para la acción de la C. ***** pero tampoco expone cual es el HECHO PARA DEJAR DE ESTUDIAR LA EXCEPCIÓN O LA RECONVENCIÓN, es decir, su falta total de pronunciamiento, es la incongruencia y la ilegalidad de su decisión final, atento al numeral 392 del código adjetivo civil que dice: “(Se transcribe).” por lo que la ley procedimental trastoca de forma inmediata al diverso 278 de la propia ley en comento cuando dice “(Se transcribe).” en el caso en concreto, las partes acudimos a la defensa, y el juez a quo, limitó su pericia resolutoria, y decidió lavarse las manos, dejándonos sin justicia, esto porque me impide como acta reconvenicional se me estudie mi propia acción.

Tal es la violación a dichas disposiciones legales que he citado, y que el emisor del mandamiento judicial, sin reparo justiprecia en su arbitrio las actuaciones y el proceso, violentándose EL JUSTO PROCESO CIVIL, que lejos de ser amplio para justificar su decisión judicial, repara en injustificada e inmotivada manera de lesionar mis derechos procesales y sustantivos, por lo que es la falta de estudio de todas las excepciones es la falta de justificación de la sana crítica de esta decisión judicial, ajena a derecho e incongruencia en sus CONSIDERANDOS TERCERO Y CUARTO, y por ende de los PUNTOS RESOLUTIVOS. Si no hay sana crítica, entonces no hay justicia ni óptica de un justipreciante de la ley, y de las actuaciones, lo que me irroga una violación a mis derechos excepcionados, y con ello la inadecuada e ineficaz racionalidad en su juicio y experiencia para resolver como ha sentenciado en mi contra, ilustrando con criterio que amen reza:

DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES
SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN
INTEGRALMENTE. (Se transcribe).

Y es evidente que el Juez A quo, me trae un verdadero perjuicio de difícil reparación puesto que la falta de estudio y análisis de excepciones en que funde mi escrito de contestación de demanda, y por tanto mi material excepcional, al ser omiso en su estudio, entonces es que las probanzas tendientes a su demostración no reúnen los valores probatorios de mis elementos destinados a probar las excepciones hechas valer, por la ausencia de su legal estudio de procedencia o improcedencia, que no lleva a cabo y ese menester ajeno a derecho provocado por la omisión de la facultad propia del juez al sentenciar, trae la ilegalidad enorme porque le otorgó VALOR PROBATORIO pero sin abarcar la litis y la sujeción de pruebas encaminadas a demostrar mi excepción, resultado evidenciado de una fatal incongruencia y careciendo de motivación el enjuiciamiento. Esto como se interpreta del criterio que amen reza:

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR. (Se transcribe).

Aspecto indebido e ilegal en dicha acotación sobre excepciones y la Litis, en función de omisión del Juez Aquo, y que se colige cuando deja de pronunciarse dentro de los CONSIDERANDOS TERCERO y CUARTO, de la sentencia que se combate de ilegal, ya que por hechos debatidos y que, desajustan la congruencia del mandamiento impugnado, esto al tenor del numeral 236 de la ley procesal civil que dice es facultad del demandado impugnar o contradecir una demanda haciendo valer las excepciones que tuviera pero dicho cumplimiento no atendió el imperio del justipreciante, quien dejó de estudiar según su crítica judicial, UNA EXCEPCIÓN COMO LA DE PRESCRIPCIÓN QUE DE ANTEMANO ERA PARA DESTRUIR LA ACCIÓN, olvidando de antemano el total de mi material excepción , cuando la condena parte de un elemento de prueba oficioso para restarle justificación a las demás probanzas que enlazadas eran elocuentes para enfocar el estudio de todas las excepciones, en relación a diverso 392 de la ley en comento, y, por consiguiente la apreciación y valor de dicha probanza que le arroja su excepción

que también resulta procedente, por lo ya esgrimido y cansado de exponer, no existe cabal criterio legal que pudo utilizar el JUEZ AQUO violentando el numeral 115 de la ley procesal civil ya hecho valer, al tenor del criterio que amen reza:

LITIS EN EL JUICIO NATURAL. PARA SU FIJACIÓN DEBE ATENDERSE A LAS ACCIONES COMPRENDIDAS EN LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN Y NO A LAS ASENTADAS EN EL AUTO ADMISORIO DE AQUÉLLA (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE JALISCO Y TLAXCALA). (Se transcribe).

Es por ende que dicha SENTENCIA SE OBJETA EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES MEDUALARES, CONSIDERANDOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO, así como los PUNTOS RESOLUTIVOS PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO, ya que de dichos apartados, hay omisión de hechos, omisión de estudio de acción y excepciones y defensas, de manera inexacta su integral análisis y a pesar de las que obviamente su procedencia resultan fuera del margen legal y jurisprudencial, que es

sabido de la autoridad, y que simplemente a su subjetividad sentención en mi perjuicio negándole a las partes, una correcta administración de justicia, Ya que en los puntos resolutivos culminantes de la ilegal sentencia ajena a toda norma procesal sustantiva y adjetiva dicen: (Se transcribe).

Esto ya que si de todo el material valorado y ofertado por el suscrito, consta que en la sentencia de fecha 04 de agosto de 2017, no es acorde a la Litis, se convierte en incongruente y contradictoria, porque no atienden al debate, no se estudian correctamente las pruebas y no se cuestionan si proceden o no las excepciones, por ende esos principios rectores del enjuiciamiento civil, quedan violentados en mi perjuicio dentro de todo texto íntegro de la sentencia, pidiendo desde este momento LA SUPLENCIA DE LA QUEJA en todo lo que sirva de beneficio a mis intereses y que por error no se haya hecho valer.

Por otra parte, se reitera la PRESCRIPCIÓN es una excepción que debe estudiarse al igual que la acción de forma oficiosa, debió ser estudiada de manera

íntegra de acuerdo a la litis y al material ofertado para ello, lo cual no consta en la sentencia que se combate de inconstitucional, al tenor del criterio que amen reza:

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. CARGA DE LA PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN. (Se transcribe).

Por lo tanto si mi medio de defensa excepción de prescripción, tiende a destruir a la acción, operaba de pleno derecho debido a la fecha de celebración del contrato privado de promesa de compraventa cuya rescisión me reclama la actora ***** así como por haber sido la persona que estuvo al pendiente de que se diera cumplimiento al contrato aludido el único interés de la suscrita era su procedencia, y de existir por el de alzada su estudio y su correcta vialidad, debe revocarse la sentencia de fecha 04 de agosto de 2017, por una estrictamente apegada Derecho dentro del presente juicio, y de los agravios al tenor del criterio que amen reza:

VIOLACIONES PROCESALES. SI RESULTA FUNDADA LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA

ACCIÓN OPUESTA POR EL DEMANDADO, DEBEN CALIFICARSE COMO CONSUMADAS DE MODO IRREPARABLE LAS RELATIVAS A QUE LA RESPONSABLE DEBIÓ PROVEER LA DEMANDA DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL Y PREVENIR AL ACTOR PARA QUE LA ACLARARA. (Se transcribe).

En consecuencia de lo anterior, ocurro ante Usted para interponer Recurso de Apelación en contra de la sentencia de fecha 04 de agosto del año en curso, toda vez, que me causa diversos agravios.

TERCERO. Por cuestión de método, y con fundamento en el artículo 115 último párrafo del código de procedimientos civiles, inicialmente se abordarán los agravios expresados por la reconvencionista, y posteriormente los de la actora principal.

Previo a ello, resulta necesario recurrir a los escritos de demanda, contestación a la demanda, reconvención, y contestación a la reconvención, ya que a través de ellos se fijó el debate conforme a lo dispuesto por el artículo 267 del código de procedimientos civiles.

I. La actora principal ***** , mediante escrito de 10 de enero de 2017, manifestó en su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

“... HECHOS 1.- Como lo acredito con la copia de la escritura debidamente certificada, así como el certificado de Registración entrada número 12757/2016, de fecha 15 de Diciembre de 2016, documentales que acompaño, que la aquí demandada C. ***** , es propietaria del bien inmueble que se identifica como

***** 1,

***** , cuyos datos de inscripción son:

*****(anexos 1 y 1).

2.- Como también lo demuestro con el documento que exhibo como anexo a la presente en fecha 03 de Febrero del año 2015, celebramos contrato de promesa de compra venta entre la suscrita como prominente compradora y la aquí demandada C. ***** como prominente vendedora, respecto del bien inmueble que se identifica como FINCA N°

Por lo anterior y ante la negativa de la C. ***** de cumplir con el contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha 03 de Febrero del año 2015, entre la suscrita como prominente compradora y la aquí demandada C. ***** como prominente vendedora, respecto del bien inmueble que se identifica como

*****,

*****, cuyos datos de inscripción son:

5.- El incumplimiento de la señora aquí demandada me ha causado daños y perjuicios, ya que al no haber la posesión material del inmueble objeto del contrato, he tenido la necesidad de pagar rentas debido no he podido utilizarlo y sacarle provecho alguno, tuve la necesidad de pagar una renta mensual de \$***** de un consultorio dental en calle 16 de septiembre número 402 de la colonia primavera y una renta mensual de \$***** de una casa habitación

*ubicados en calle 16 de septiembre número 508 de la colonia***** , toda vez que el bien inmueble objeto del contrato mencionado la suscrita lo tenia destinado para instalar mi consultorio dental, así como casa habitación, además al poder celebrar el contrato de compraventa, no puede usarlo, y tampoco puede utilizar en otro negocio el dinero que le di como anticipo, cantidad que asciende a \$***** ***** daños y perjuicios que se determinarán mediante la prueba pericial correspondiente.*

6.- Con fundamento en el artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, solicito tenga a bien sujetar a litigio el bien inmueble materia de este juicio...”

II. ****** , por escrito de 9 de febrero de 2017, produjo contestación a la demanda, en los siguientes términos:*

“... CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE HECHOS. 1.- El presente correlativo que se contesta es cierto, tal

como lo narra la actora ***** , habida cuenta de que, como se acreditó con las constancias documentales públicas del certificado de Registración, con numero de entrada: 12757/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, expedido por el C. Director de la Oficina Fiscal del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con sede en***** , así como con el título de propiedad respectivo, consistente en la copia certificada por el C. Director de la oficina Registral del Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en***** , de la escritura pública número ***** la cual quedó asentada el día cinco de agosto de mil novecientos noventa y dos, en el volumen décimo séptimo de la notaría pública doscientos veinticuatro, con ejercicio en este Poblado, a cargo del Licenciado ***** , con lo siguientes datos de registro:

***** con fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y dos, se demuestra que la suscrita soy legitima dueña y propietaria de la finca de mérito, constancia documental privada que hago mía, toda vez

que fue ofrecida y agregada por la parte actora *****
*****; probanzas que suplico que tengan por
ofrecidas, admitidas y desahogadas por su propia y
especial naturaleza, las cuales hago mías en cuanto me
favorezcan en todas y cada una de sus partes. Con
estas probanzas se pretende acreditar todos y cada uno
de los cinco puntos de los hechos de mi escrito de
contestación de demanda.

2.- El presente correlativo que contesta es cierto, tal y
como lo narra la actora *****
de que, como se acreditó con las constancias
documentales del contrato privado de promesa de
compra venta de fecha 03 de febrero de 2015,
celebrado entre la C. ***** como
“PROMINENTE COMPRADORA” y la suscrita como
“PROMINENTE VENDEDORA”, ante la fe de los
testigos CC. ***** y
*****; sin embargo, es conveniente
destacar que dicho contrato jamás ni nunca fue
debidamente ratificado en su contenido y firma ante
fedatario público debidamente ratificado en su contenido
y firma ante fedatario público autorizado que certificara
que ante su presencia, una vez cerciorado de la

identidad de las personas que intervinieron en dicho acto jurídico, el manifestaran su conocimiento e intervención en el mismo de manera consciente y voluntaria; constancia documental privada que hago mía, toda vez que fue ofrecida y agregada por la parte actora ***** , probanza que suplico se tenga por ofrecida, admitida y desahogada por su propia y especial naturaleza, la cual hago mía en cuanto me favorezca en todas y cada uno de sus partes. Con esa probanza se pretende acreditar todo y cada uno de los cinco puntos de los puentes de los hechos de mi escrito de contestación de demanda.

3.- El presente correctivo que se contesta es cierto en parte, como lo narra la actora ***** , habida cuenta de que, como se acreditó con las constancias documentales del contrato privado de promesa de compra venta de fecha 03 de febrero de 2015, celebrado entre la C. ***** como “PROMINENTE COMPRADORA” y la suscrita como “PROMINENTE VENDEDORA”, ante la fe de los testigos CC. ***** y ***** , en su contenido se pactó que el precio del inmueble sería de

*§***** monto que se pagaría en tres pagos iguales de §*****
***** , entregándose el primero de ellos el día 03 de febrero del año 2015, debiéndose hacer el segundo pago el día 03 de febrero de 2016, y un último pago el día 03 de febrero del año 2017,; sin embargo, es conveniente destacar que dicho contrato jamás ni nunca fue debidamente ratificado en su contenido y firma ante fedatario público autorizado que certifica que ante su presencia, una vez cerciorado de la identidad de las personas que intervinieron en dicho acto jurídico, le manifestaran su consentimiento e intervención en el mismo de manera consciente y voluntaria e, independientemente de lo anterior, la prominente compradora incurrió en incumplimiento de pago del segundo pago parcial que se obligó y debió de haber realizado, efectuado y hacer entrega a la suscrita desde el pasado día tres del mes de febrero del año dos mil dieciséis y, consiguientemente, incumplió también en realiza el tercer y último pago, pactado para el día 3 de Febrero del año en curso.*

Además los supuestos testigos de dicho acto jurídico:

*CC. ***** y *****,*

jamás ni nunca se aprecia intervención en la elaboración, redacción y conclusión del multicitado contrato privado de promesa de compra venta, en virtud de que se omitió identificar sus datos generales y documento oficial de identificación personal que avalara su personalidad, concretándose solamente al final del escrito de mérito a asentar sus nombres y apreciar unas rubricas ilegales que no son aptas, idóneas no suficientes para acreditar y corroborar que hubieren sido estampadas del puño y letra de quienes se dice participaron como testigos en ese acto jurídico.

Por cuanto hace la aseveración de la actora , en relación a que en la CLÁUSULA QUINTA del contrato objeto de presente controversia se pactó que el día en que me entregó el primer pago, esto es, el 3 de febrero de 2015, la suscrita, le entregaría físicamente la posesión del inmueble de mi propiedad, que se identifica como

,

cuyo datos de inscripción son:

***** Al respecto, me permito manifestar a su Señoría, **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que a la suscrita en ningún momento me fue leído en su totalidad el contrato de promesa de compra-venta celebrado con la hoy actor en fecha 5 de febrero de 2015, y en su caso, suponiendo sin conceder que la haya leído y no di detención a tal situación, creo que entre lo acordado, existe más incumplimiento de quien no pagó en tiempo y forma, por lo que en su momento procesal oportuno acreditándose lo anterior destruye la acción que no le asiste a quien demanda. Y, en tal sentido de haberlo leído cabalmente, no habría firmado dicho contrato, ya que estoy convencida de que la posesión de un bien inmueble no debe ser entregado sino hasta que el precio pactado por el mismo ha sido pagado en su totalidad. Niego asimismo el hecho de que la suscrita me haya negado injustificadamente a hacer entrega de la posesión del bien inmueble objeto del contrato cuya rescisión me demanda la hoy actora, toda vez que la única vez que ella me lo solicitó, fue en el mes de Diciembre del año próximo pasado,

argumentando que le urgía salirse del domicilio que había venido habitando hasta la fecha, puesto que al domicilio contiguo al suyo había llegado “gente muy mala”, según sus propias palabras, habiéndole respondido la suscrita que para poder entregarle el inmueble de mi propiedad y objeto del contrato de promesa de compra-venta de fecha 5 de febrero de 2015, necesitaba que me hiciera el pago que había incumplido desde el 5 de febrero de 2016, lo cual no hizo.

*Por otra parte, y por cuanto lo que hace referencia la actora a que , según su dicho, en la cláusula octava, que en caso de incumplimiento del mismo se pagaría como pena convencional el 10% (diez por ciento) del precio del bien, es decir, \$*****, es incorrecto, injusto, impreciso, inexacto e ilegal, habida cuenta de que , de a redacción y contenido de la totalidad de la mencionada cláusula octava del contrato privado de promesa de compra-venta de fecha 3 de febrero de 2015, se desprende que: “...OCTAVA:- La parte “PROMINENTE VENDEDORA” está de acuerdo que para el caso de incumplimiento de este contrato por su*

parte, deberá restituir a la parte “PROMINENTE COMPRADORA”, además de la totalidad de la cantidad entregada como anticipo, el 10% (diez por ciento) de dicha cantidad, lo anterior como pena convencional por incumplimiento de contrato...”o, dicho de otra manera, sí es evidente que como anticipo se pactó y redactó la suma

de

*§******

*******, *si Pitágoras no nos falla, es increíble, fantasiosos, que me causa sorpresa y admiración que se me pretenda un reclamo por la diversa cantidad de*

*§******, *circunstancia simple y llana que puede advertirse de la simple multiplicación por diez de la suma pactada como anticipo de dicha operación, que nunca se obtendrá como resultado la reclamación de pago por los*

****** a que hace mención en su escrito inicial de demanda la C. ***** ***** ***** y lo falso de su cuantificación, da pauta a la falta de violación de algún derecho en su contra, siendo más bien el resultado correcto de dicha multiplicación la cantidad de*

*§******

4.- El punto correctivo que se contesta no es cierto en los términos narrados por la actora *****; sin embargo, aclaro que la prominente compradora de mérito jamás ni nunca me ha realizado ni efectuado la entrega, por sí o por interpósita persona, ni aún mediante consignación, del pago a que se obligó llevar a cabo desde el pasado día tres del mes de febrero del año dos dieciséis, motivo por el cual es ilógico que la suscrita de mi parte me hubiere negado a recibir la cantidad pactada como segundo pago, toda vez que, como se encuentra la situación económica en todo el país, es absurdo e ilógico que de mi parte me hubiera negado a recibir la entrega de la cantidad de \$***** ni en efectivo, ni en cheque, ni en especie, ni aún en consignación por medio de este H. Juzgado, ni en documento alguno diverso dado en garantía a mi favor.

Ahora bien, suponiendo sin conceder, que la suscrita me hubiere negado a recibir el segundo pago pactado en el contrato de promesa de compra-venta objeto de la presente controversia, LA ACTORA DEBIÓ DE HACER VALER SU DERECHO MEDIANTE LA CONSIGNACIÓN

DEL PAGO CORRESPONDIENTE, PARA NO CAER LA MISMA EN EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CELEBRADO, COSA QUE NO SUCEDIÓ, TAL Y COMO SE DESPRENDE DE LA LECTURA DE SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. LO ANTERIOR TAL Y COMO LO SEÑALAN LOS NUMERALES 2097, 2098 y demás relativos al Código Civil Federal (se transcribe).

Lo cierto es que la suscrita traté de tener comunicación vía telefónica con la "PROMINENTE COMPRADORA" en múltiples ocasiones, con el fin de obtener el segundo pago que se comprometió a realizaren fecha 3 de febrero de 2016, sin éxito alguno, ya que simplemente nunca tomó mis llamadas, llamadas realizadas desde Ciudad Acuña, Coahuila, ciudad ésta donde radiqué hasta mediados del mes de Diciembre del años próximo pasado, fecha en que decidí radicar en Estación Manuel, de este Municipio, ello en virtud de la incertidumbre que me causaba el no tener noticias de la hoy Actora, respecto del pago en comento, pero ella siempre me respondía que ya me pagaría, una y otra vez, pero nunca lo hizo. Inclusive, en una ocasión mi hermana, la señora CONSUELO BARROSO LOPEZ, en su afán de apoyarme en este asunto, se vio en la

necesidad de sacar una cita para que se le realizara una limpieza dental en el consultorio de la Prominente Compradora, debido a que según el dicho de su secretaria, aquella no atiende a persona alguna si no es con cita; no obstante lo anterior, el esfuerzo de mi hermana resultó infructuoso una vez más, ya que, como siempre, le dijo que ya muy pronto me pagaría, lo cual nuevamente no ocurrió ni ha ocurrido desde lo pactado.

Y tal es el caso que hasta me vi en la necesidad de radicar en este Municipio desde el mes de diciembre hasta la fecha actual, para buscar de forma personal y en varias ocasiones acompañada por mis vecinos, los señores

*(quienes están al tanto de todo lo sucedido, por ser personas de mi confianza), a la señora ***** , quien hasta este momento es ella quien sí se ha negado a realizar el pago pactado en el multicitado contrato de promesa de compra-venta cuya rescisión me demanda, argumentando incontables excusas para realizar el pago de referencia. Aunado a lo anterior, la suscrita pasé las vacaciones escolares, tanto de Semana Santa (durante parte de los mese de marzo y abril del año próximo*

*pasado), como de verano o fin de curso (durante parte de los meses de julio y agosto de 2016) de mis nietas en *****; con ese mismo fin, sin que hasta la fecha haya logrado que la “Prominente Compradora” realice el segundo pago del precio del inmueble de mi propiedad, pactado en el contrato aludido, ya que, como ya lo mencioné anteriormente, fuera pocas veces las que tuve la oportunidad de acceder a ella para solicitarle dicho pago, pues siempre hizo todo lo posible para eludirme, sin omitir mencionarle a su Señoría que, además de haber cambiado mi residencia a esta población, me vi en la necesidad de inscribir a la menor de mis nietas, quien depende de mi cuidado, en una escuela de esta Localidad.*

*5.- El punto correlativo que se contesta no es cierto en los términos narrados por la actora *****; sin embargo, aclaro que la prominente compradora de mérito jamás ni nunca pactó ni convino con la suscrita en que me hubiere obligado o comprometido a pagarle las rentas de casa-habitación y consultorio a que hace referencia, en virtud de que jamás ni nunca se me requirió que figurara como fiadora en los supuestos*

contratos de arrendamiento, que dice llevó a cabo, ya que, insisto y reitero: estas manifestaciones sólo existen en la mente e imaginación de esta persona, puesto que en el campo del derecho el que afirma está obligado a probar y su en la demanda instaurada en mi contra y sus anexos no acredita, demuestra ni justifica el supuesto enlace lógico-jurídico para corroborar dicha circunstancia, es obvio y lógico que su Señoría no me puede condenar a un reclamo abstracto que carece de soporte legal y fundamento en esta controversia.

En virtud de lo anterior, carece de acción y de derecho la actora para reclamar el pago de daños y perjuicios que alude en su escrito inicial de demanda. Ello independientemente de que el contrato de promesa de compra-venta objeto de la presente controversia, tampoco se pactó ningún pago por concepto de daños y perjuicios a favor de ninguna de las partes, pero principalmente a que fue la actora quien no dio cumplimiento al referido contrato, de que me demanda injustificadamente su rescisión...”

III. En el propio escrito, la aludida demandada interpuso reconvención, en los siguientes términos:

“...RECONVENCION:

De conformidad al numeral 259 de la Ley Procesal Civil y de acuerdo a la acción que se me pretende indebidamente por la actora, en este escrito VENGO A RECONVENIR EN LA VÍA ORDINARIA CIVIL, LA RESCISION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, cuya RECONVENCION es en contra de la C. PETRA VILLARREAL QUINONES, a quien solicito que, en términos de las reglas para la reconvención, se sirva emplazarla en su domicilio convencional ubicado en Calle Miguel Hidalgo con 20 de Noviembre numero 110, entre Calle 16 de Septiembre y Calle Venustiano Carranza, en la Colonia Primavera de Estación Manuel, de este Municipio, y de quien reclamo las siguientes:

PRESTACIONES

A).- LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA CELEBRADO EN FECHA 03 DE FEBRERO DEL AÑO 2015, ENTRE LA SUSCRITA COMO "PROMITENTE VENDEDORA" Y COMO "PROMITENTE COMPRADORA", QUE FIGURA COMO PARTE ACTORA, LA C. PETRA VILLARREAL

QUINONES, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO FINCA NUMERO: '7923' DEL MUNICIPIO DE GONZALEZ, TAMAUUPAS; FRACCION DE TERRENO URBANO LOTE 7, MANZANA 119, ZONA 1, EX EJIDO "URSULO GALVAN", MUNICIPIO DE GONZALEZ, TAMAUUPAS, CON UNA SUPERFICIE ACTUAL DE 517.00 ******, cuyos datos de inscripción son: Sección I, Numero: 55698, Legajo: 1114, de fecha 27 de Agosto de 1992, del Municipio de González, Tamaulipas.

B).- LA MEDIDA CAUTELAR PROVISIONAL URGENTE, DE QUE SE ME MANTENGA EN LA POSESION DEL DERECHO DE PROPIEDAD NO TRANSMITIDO A LA DEMANDADA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, con todas las reservas hasta en tanto se resuelva el juicio; ello respecto del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compra-venta celebrado el 3 de febrero de 2016, motivo de la presente controversia.

C).- SE ME REITERE Y RESTITUYA MI DERECHO A SEGUIR Y CONTINUAR CON EL USC, GOCE Y DISFRUTE DE DICHO BIEN INMUEBLE, EN VIRTUD DE QUE HASTA LA PRESENTE FECHA LA SUSCRITA

SUBSISTE CON EL CARÁCTER DE LEGÍTIMA DUEÑA, PROPIETARIA Y DERECHOSA DEL PREDIO QUE SE DESCRIBE Y DETALLA EN EL INCISO A) DE ESTE CAPITULO DE PRESTACIONES Y que para acreditar y corroborar dicha circunstancia exhibo, como anexo numero "1", la constancia documental publica relativa a la escritura pública numero novecientos nueve, contenida en el volumen decimo séptimo, de fecha cinco de agosto del año de mil novecientos noventa y dos, celebrada ante la fe del C. Lic. Julio César Acebo Munoz, Notario Público número doscientos veinticuatro, con ejercicio en el Decimo Quinto Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas.

*D). La pérdida total del anticipo por el importe \$266,666.66 (DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M. N.), como condición establecida en el contrato de promesa de compra-venta celebrado entre la C. ***** y la suscrita, con fecha 3 de febrero de 2015, en atención a lo pactado en su clausula OCTAVA del contrato de promesa de compra-venta motivo de la presente controversia.*

E).- El pago de daños y perjuicios que como responsabilidad le implica a la "Promitente Compradora" el incumplimiento del contrato, en términos del artículo 1158 del Código Civil en vigor, sujetándose al 10% sobre el importe entregado como anticipo, de conformidad con la cláusula OCTAVA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 2015, celebrado entre la suscrita y la aquí reconvenida ***** ***** ***** , esto es, por la cantidad de \$26,666.66 (VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 007100 M. N.).

Fundo mi acción en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

HECHOS:

1.- La suscrita soy legítima propietaria del inmueble descrito como FINCA NUMERO: 7923 DEL MUNICIPIO DE GONZALEZ, TAMAULIPAS; IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN DE TERRENO URBANO LOTE 7, DE LA MANZANA 119, ZONA 1 DEL EX-EJIDO "URSULO GALVAN", DEL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, CON UNA SUPERFICIE ACTUAL DE 517.00 ***** , cuyos datos de inscripción son:

Sección I, Numero 55698, Legajo 1114, de fecha 27 de Agosto de 1992, de González, Tamaulipas, tal como se acredita con el instrumento que se anexa con el número (1), misma que se exhibe en fotocopia debidamente certificada por el Lic. Julio Cesar Acebo Muñoz, Notario Público No. 224, en ejercicio en esta Población, en esta propia fecha.

*II.- Por razones personales opté por realizar un contrato de promesa de compra-venta del inmueble descrito en el punto que antecede, mismo que celebre con la C. *****
***** *****, en su carácter de "PROMITENTE COMPRADORA", el día 3 de febrero de 2015, en el que se pactó que el importe total del inmueble objeto de dicho contrato sería la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.), monto que se pagaría en tres pagos iguales de \$266,666.66 (DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M. N.) cada uno, habiéndose entregado el primero de ellos el día 03 de febrero del año 2015, debiéndose hacer el segundo pago el día 03 de febrero de 2016, y un último pago el día 03 de febrero de la año 2017, levándose a cabo la firma del documento sin que se hiciera ante la fe de*

fedatario público alguno, pero es de fecha cierta porque reconozco mi firma que calza en el mismo, quedando entendidos que la suscrita seguiría en el inmueble hasta la total liquidación como ha sido hasta hoy, el cual se anexa con el numero (2).

III.- Lo cierto es que al llegar la fecha del segundo pago, esto es, el 3 de febrero de 2016, la C. PETRA VILLAREAL QUIÑONES empezó a evadir su deber de pago, argumentando que no tenía dinero, pero que pronto lo conseguiría y me haría el pago de lo pactado, pero por la buena fe de la suscrita, esperé y esperé, buscándola en múltiples ocasiones, sin que reclamara ni le exigiera el mismo, pero tampoco ella realizó acción alguna para cubrirme las prestaciones pactadas, ya que yo más que nada quería que me pagara para llevar a cabo la venta en su totalidad, motivo por el cual ha dado incumplimiento al contrato y su mora se encuentra acreditada desde 7 de febrero de 2016, dando procedencia al numeral 1331 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, en relación a la CLÁUSULA OCTAVA del contrato base de la acción que dice (Se transcribe).

*Es entonces que, a pesar de las múltiples ocasiones en que, con el fin de obtener el segundo pago que se comprometió a realizar la “PROMITENTE COMPRADORA” en fecha 5 de febrero de 2016, sin éxito alguno, ya que simplemente nunca tomó mis llamadas, llamadas realizadas desde Ciudad Acuña, Coahuila, ciudad ésta donde radiqué hasta mediados del mes de Diciembre del año próximo pasado, fecha en que decidí radicar en Estación Manuel, de este Municipio, ello en virtud de la incertidumbre que me causaba el no tener noticias de la C. ***** respecto del pago en comento, pero ella siempre me respondía que ya pronto me pagaría, repitiéndose esta situación una y otra vez, pero nunca lo hizo. Tan es así que una ocasión mi hermana, la C. *****, en su afán de apoyarme en este asunto, se vio en la necesidad de sacar una cita para que le realizara una limpieza dental en el consultorio de la Promitente Compradora, debido a que, según el dicho de su secretaria, aquella no atiende a persona alguna si no es con cita; no obstante lo anterior, el esfuerzo de mi hermana resultó infructuoso una vez más, ya que, como siempre, le dijo que ya muy*

pronto me pagaría, lo cual nuevamente no ocurrió ni ha ocurrido desde lo pactado.

*Y es el caso que desde que estoy viviendo en el inmueble materia de ésta reconvención, ha sido para buscar de forma personal y en varias ocasiones acompañada por mis vecinos los señores ***** y ***** (quienes están al tanto de todo lo sucedido, por ser personas de mi confianza), a la señora ***** quien hasta este momento se ha encontrado múltiples pretextos para realizar el pago pactado en el multicitado contrato de compra-venta cuya rescisión se demanda. Aunado a lo anterior, la suscrita pasé las vacaciones escolares tanto de Semana Santa (durante parte de los meses de marzo y abril del año próximo pasado), como de verano o fin de curso (durante parte de los meses de julio y agosto de 2016) de mis nietas en ***** , con ese mismo fin, sin que hasta la fecha haya logrado que la “Promitente Compradora” realice el segundo pago del precio del inmueble de mi propiedad, pactado en el contrato aludido, ya que, como ya lo mencioné anteriormente, fueron pocas veces las que tuve la*

oportunidad de acceder a ella para solicitarle dicho pago, pues siempre hizo todo lo posible por eludirme, sin omitir mencionarle a su Señoría que, además de haber cambiando mi residencia a esta población, me vi en la necesidad de inscribir a la menor de mis nietas, quien depende de mi cuidado, en una escuela de esta Localidad.

Siendo necesario demandar la rescisión del contrato con apoyo en los siguientes criterios que vierten procedencia a la acción...COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ABONOS. LA FALTA DE UN SOLO PAGO, CUANDO NO SE HA PACTADO ESPERA, ES CAUSA SUFICIENTE PARA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO..."

IV. La actora principal por escrito de 3 de marzo de 2017, dio contestación a la reconvención, de la siguiente manera:

*"...Que por medio del presente vengo a dar contestación a la RECONVENCIÓN interpuesta por la C. ***** , lo que realizo en los siguientes términos.*

CONTESTACION A LAS PRESTACIONES
RECLAMADAS:

a).- Carece de derecho para demandarme la rescisión del contrato de promesa de compra-venta materia de este juicio, por lo que deberá declararse improcedente la primera de las prestaciones que me reclama la reconvencionista.

Lo anterior es así toda vez que la suscrita cumplí con lo pactado en el contrato, pues le pagué la primera de las parcialidades, y la aquí demandada no cumplió con entregarme la posesión del inmueble materia del referido contrato.

b).- La segunda de las prestaciones, que mas que una prestación es una medida cautelar, carece de sentido, pues en este juicio, la suscrita no le estoy reclamando la entrega de la posesión, ni se la reclamaré, pues le demando la rescisión del contrato de promesa, precisamente fundándome en la falta de entrega de la posesión.

c). - La tercera de las prestaciones, carece de sentido, pues en este juicio, la suscrita no le estoy reclamando la entrega de la posesión, ni se la reclamaré, pues le

demandando la rescisión del contrato de promesa, precisamente fundándome en la falta de entrega de la posesión.

d).- Es infundada la cuarta de las prestaciones que reclama la reconvencionista, y así deberá resolverse, además de ser una prestación accesoria, por lo que depende de la procedencia de la principal.

Además de lo anterior, la suscrita cumplí con lo pactado en el contrato. Pues le pagué la primera de las parcialidades, y la aquí demandada no cumplió con entregarme la posesión del inmueble materia del referido contrato.

e). - Es infundada la quinta de las prestaciones que reclama la reconvencionista, y así deberá resolverse, además de ser una prestación accesoria, por lo que depende de la procedencia de la principal.

Además de lo anterior, la suscrita cumplí con lo pactado en el contrato, pues le pagué la primera de las parcialidades, y la aquí demandada no cumplió con entregarme la posesión del inmueble materia del referido contrato. Tan es así que la reconvencionista aceptó voluntariamente en su contestación de demanda

que sí recibió de la suscrita la cantidad de \$ 266, 666 . 66 (Doscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100 mn) como primer abono del inmueble tal y como queda comprobado en el contrato objeto del presente litigio, y en dicho documento también se comprueba que las partes acordamos que a la firma del mismo me sería entregada la posesión del inmueble, lo que la reconvencionista nunca realizó dicha acción, tan es así que hasta la presente fecha se encuentra viviendo en el inmueble NO CUMPLIENDO las cláusulas del contrato de referencia.

CONTESTACION A LOS HECHOS:

1.- No es un hecho propio, por lo que no lo afirmo ni lo niego.

2.- El segundo de los hechos, es parcialmente cierto, siendo falso la parte del texto que dice "... quedando entendidos que la suscrita seguiría en el inmueble hasta la total liquidación como ha sido hasta hoy... ".

Lo anterior se demuestra de la simple lectura del contrato, en el cual se pactó que se me entregaría la posesión del inmueble materia del mismo.

3.- *Es falso lo dicho por la actora reconvencionista, en el punto que se contesta.*

*Lo cierto es que la C. ***** no me entregó la posesión del inmueble materia del contrato, lo que está demostrado en autos, por confesión de ella misma. y también se ha negado a recibir el segundo pago que debió realizarse el 03 de Febrero del 2016 por la cantidad de \$*****
 \$*****
 ***** , además de negarse a cumplir con el contrato, y desde esa fecha se negó a tener comunicación con la suscrita, negándose a contestar mis llamadas telefónicas, motivo por el cual la demandé en este juicio.*

EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

1.- **FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.-** *La que sustentó en que la suscrita no he violado ningún derecho de la C. ***** , ni he desconocido obligación alguna, puesto que fue dicha persona quien incumplió con el contrato materia de este juicio, porque no me entregó la posesión del bien materia del mismo, es por ello que carece de acción y de derecho.*

2.- *FALTA DE CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES. La que sustento en que la C. ***** incumplió con el contrato materia de este juicio, porque no me entregó la posesión del bien materia del mismo...*”

De tales escritos, se desprende:

a) Que la litis de la acción principal de rescisión de contrato de compraventa, se conformó con la causa de rescisión invocada por la actora ***** consistente en que la demandada ***** incumplió con la cláusula QUINTA del contrato base de la acción, toda vez que ésta no le entregó físicamente la posesión material del inmueble enajenado no obstante que además, conforme a lo acordado al suscribir el contrato el 3 de febrero de 2015 dicha actora pagó a la vendedora la cantidad de \$***** por concepto de la tercera parte del precio total de la operación pactada en \$800,000.00; y por su parte la demandada en su carácter de vendedora alega, que no hizo la entrega del inmueble porque no le fue requerida sino hasta el mes de diciembre de 2016, y que además quien incumplió el

contrato fue la actora dado que no pagó las restantes dos parcialidades del precio total de la operación, habiendo opuesto, entre otras excepciones, la de prescripción sustentada en que de acuerdo al artículo 1334 del código civil transcurrió más de un año desde que tenía la obligación de entregar el inmueble sin que la actora haya demandado lo conducente, pues lo hizo hasta el 10 de enero de 2017; y,

b) Que el debate respecto de la acción reconvencional de rescisión de contrato de compraventa, la reconvencionista la hizo valer ante el incumplimiento de pago de dos parcialidades por parte de la reconvencida, cada una por la cantidad de \$*****que debió cubrir el 3 de febrero de 2016 y el 3 de febrero de 2017; y por su lado, la reconvencida adujo que es improcedente la rescisión porque la reconvencida no solo se negó a recibir el segundo pago parcial el 3 de febrero de 2016 por la suma de \$266,666.66, sino que además incumplió con la obligación de entregarle el inmueble materia de la venta.

Además, de los propios libelos que conformaron el debate, también se advierte la plena aceptación y

reconocimiento expreso de las contendientes respecto de la existencia y validez del contrato de compraventa base de ambas acciones rescisorias, suscrito el 3 de febrero de 2015; a la vez, de los escritos en trato se destaca, que no existe controversia vinculada a la identidad, medidas y colindancias del inmueble enajenado, ni en relación con que el precio de la venta se pactó en la cantidad de \$800,000.00 (ochocientos mil pesos).

Igualmente, es relevante consolidar la aceptación de las partes en el sentido de que el pago se realizaría en tres parcialidades que implican cada una de ellas una tercera parte del total del precio, y que la primera por la suma de \$*****se cubrió a la vendedora al suscribirse el contrato.

Adicionalmente, adquiere suma importancia los hechos aceptados por las partes en el sentido de que la vendedora (demandada en la acción principal) no ha entregado la posesión física y material del inmueble enajenado a la compradora, y que por su parte, ésta (demandada en reconvención) no ha efectuado el pago de la segunda y tercera parcialidades por la cantidad de

§*****cada una; hechos aceptados que constituyeron obligaciones a su cargo conforme a las cláusulas QUINTA y TERCERA del contrato base de las acciones principal y reconvencional, respectivamente.

Dichas confesiones de las partes, merecen pleno valor probatorio en términos del artículo 393 último párrafo del código de procedimientos civiles.

Expuesto lo anterior, resulta conveniente ahora apuntar, que en el fallo apelado la a quo únicamente se pronunció respecto de la acción principal de rescisión de contrato de compraventa planteada por ***** , la cual declaró improcedente, entre otras cuestiones, por la razón de que por su parte dicha actora en su carácter de compradora no cumplió con la obligación a su cargo consistente en el pago del inmueble enajenado, siendo que cuando se alega la rescisión de un contrato es menester haber cumplido previamente con las obligaciones a su cargo. También se advierte de la sentencia aludida, que la juez no emitió consideraciones respecto de la acción reconvencional instada por *****.

Ahora bien, como se adelantó al inicio de éste considerando, en primer término se abordarán los agravios expresados por la demandada y reconvencional

*****.

Al efecto, se destaca el relativo a que la sentencia apelada es incongruente en virtud de que la juez no analizó la excepción de prescripción que opuso al contestar la demanda principal, sustentada en que conforme al artículo 1334 del código civil se encuentra prescrita la acción rescisoria intentada por la actora al haber transcurrido más de un año desde que la obligación de entregar el inmueble era exigible.

Dicho agravio es fundado.

Así se considera, porque ciertamente y no obstante que la demandada opuso la citada excepción de prescripción, la juez de primer grado no la estudió al dictar la sentencia apelada.

La omisión anterior, hace que dicho fallo apelado resulte incongruente, porque en términos del artículo 113 del código de procedimientos civiles, las sentencias deben ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y

resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate; y en el caso, como se dijo, al haber soslayado la a quo analizar la excepción de prescripción aludida, incumplió con el principio de congruencia externa que toda resolución debe contener.

Por tanto, al no existir reenvío en el trámite de la apelación, la Sala procede al estudio de la citada excepción de prescripción, la cual se estima procedente.

Previo a las consideraciones correspondientes, es menester apuntar que en términos del artículo 1499 del código civil, la prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo; y que conforme al diverso 1334 del citado ordenamiento legal las acciones de rescisión prescriben en el término de un año, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión.

Luego, si en la especie la acción de rescisión invocada por la actora principal en su carácter de compradora, es que conforme a la cláusula QUINTA del contrato de compraventa suscrito el 3 de febrero de 2015, la vendedora incumplió con la obligación de entregarle

físicamente en dicha data la posesión material del inmueble enajenado, resulta entonces que la acción rescisoria debió hacerse valer dentro del término de un año contado a partir de la mencionada fecha, sin embargo, la actora principal presentó la demanda hasta el 10 de enero de 2017, y por ello, debe decirse que para entonces la obligación de entregar el inmueble cuyo incumplimiento se atribuye a la vendedora y que es el sustento de la acción principal rescisoria, se encontraba prescrita, precisamente porque dicha acción no se intentó en el término de un año contado a partir de que la obligación era exigible (3 de febrero de 2015).

De ahí, lo procedente de la excepción de prescripción opuesta por la demandada *****; sin que obste para la procedencia de dicha excepción el hecho de que la actora ***** haya probado el incumplimiento de la obligación que atribuye a la citada demandada, ya que los efectos de la prescripción es declarar extinguida la obligación a cargo de la demandada cuya causa se invocó la para rescindir el contrato de compraventa.

También es fundado, pero inoperante, el agravio de la reconvencionala ***** , consistente en que la sentencia apelada es incongruente porque no resolvió sobre la reconvención que interpuso, relativa a la rescisión del contrato de compraventa sobre la base de que la reconvencionala en su carácter de compradora no cumplió con la obligación de pago a su cargo contenida en la cláusula TERCERA del contrato, dado que no cubrió el importe de dos parcialidades anuales por la cantidad de \$*****cada una, las cuales debían satisfacerse el 3 de febrero de 2016 y 3 de febrero de 2017, respectivamente.

Es así, porque ciertamente, la juzgadora omitió pronunciarse sobre la aludida acción reconvencional, de tal manera que incumplió con el deber impuesto por el artículo 113 del código procesal civil continente del principio de congruencia externa que toda sentencia debe observar, en el sentido de resolver todas las cuestiones deducidas oportunamente y que conformaron el debate.

No obstante lo anterior, el agravio es inoperante, por lo siguiente.

En relación con la acción de rescisión por incumplimiento de un contrato de compraventa en el que se pactaron obligaciones recíprocas y sucesivas, como acontece en el caso, es necesario analizar el contrato correspondiente para verificar si de acuerdo al contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes era menester que la actora (en la especie la vendedora) cumpliera previamente o no con la obligación a su cargo –entregar físicamente a la compradora el inmueble vendido en la fecha de suscripción del contrato-, como requisito para la procedencia de la acción rescisoria.

Apoya las consideraciones que anteceden, la jurisprudencia del Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito, Décima Época, Registro 2009492, que dice:

“COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)]. Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la

obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de

las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO."

Por ende, si la vendedora (actora reconvencional) incumplió con su obligación de entregar el inmueble a la compradora en la fecha establecida -3 de febrero de

2015-, evidentemente que la acción rescisoria intentada en reconvencción no puede prosperar, en virtud de que previo a ello la reconvencora debía cumplir con la citada obligación a su cargo. Lo que así se sostiene, porque resulta un contrasentido invocar la rescisión de una venta atribuyendo falta de pago por parte de la compradora, y simultáneamente incumplir la promovente de la rescisión con la obligación a su cargo de entregar materialmente el inmueble vendido, es decir, la obligación de la reconvencora consistente en entregar a la compradora el inmueble vendido, de acuerdo al contrato, no dependía del cumplimiento del pago total del precio, de tal manera que era necesario que la vendedora entregara el inmueble como requisito previo para demandar la rescisión de la compraventa por falta de pago total de la compradora.

Cabe agregar, que conforme a los artículos 1332 y 1642 del código civil, los efectos de la rescisión de la venta es que el vendedor y el comprador se restituyan las prestaciones que se hubieren hecho; por tanto, resulta incuestionable que la reconvencora en su carácter de vendedora no otorgó prestación alguna con motivo de la compraventa, que deba ser restituida por la compradora,

ya que dicha vendedora no hizo entrega del bien enajenado pues sigue disponiendo materialmente del inmueble. Tal consideración también es útil en sustento de la improcedencia de la acción de rescisión intentada reconvencionalmente.

Por ello, lo inoperante del agravio de que se trata.

Corresponde ahora el análisis de los motivos de inconformidad expresados por la actora principal *****

***** *****

Dichos agravios se consideran de estudio innecesario, toda vez que a través de los mismos la apelante alega que de haberse valorado correctamente las pruebas que ofreció, y que incluso algunas de ellas se omitió su estudio, se llegaría a la certeza de que acreditó la acción de rescisión del contrato de compraventa sustentada en que la vendedora incumplió con la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada -3 de febrero de 2015- conforme a la cláusula QUINTA del contrato.

Sin embargo, como quedó evidenciado al declarar procedente el agravio expuesto por la reconvencional, consistente en que la obligación de entregar el inmueble en la data citada invocada como causa de rescisión, se

encuentra prescrita, sin que para ello obste que se haya acreditado el referido incumplimiento de la obligación en que incurrió la demandada principal.

Por ello, lo innecesario del estudio de los agravios expuestos por la actora principal ***** , pues a ningún fin práctico conduce, ya que de todas maneras subsiste la consideración relativa a la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por la demandada ***** .

Solo resta apuntar, que las partes quedan en libertad de intentar las diversas acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos.

Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en el artículo 926 del código de procedimientos civiles, debe modificarse la sentencia apelada para los efectos que han quedado precisados.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Los agravios expresados por la reconvencionista ***** , uno de ellos resultó fundado, y otro fundado pero inoperante; y los vertidos por la actora principal ***** , resultaron de estudio innecesario. Lo anterior, respecto del recurso

de apelación interpuesto por ambas partes citadas, contra la sentencia de cuatro de agosto dos mil diecisiete, dictada en el expediente 1/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil que sobre acción de rescisión de contrato de compraventa ejerció la actora principal *****
 ***** *****, contra *****
 y reconvención de ésta contra aquélla respecto de la misma acción, tramitado ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Décimo Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en González, Tamaulipas;

SEGUNDO. Se modifica la sentencia apelada, para que ahora sus puntos resolutiveos PRIMERO Y SEGUNDO, digan así:

“---PRIMERO.- NO HA PROCEDIDO el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de compraventa, promovido en acción principal por ***
 ***** *****, en contra de *****
 toda vez que se declaró procedente la excepción de prescripción opuesta por ésta. ---SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de compraventa, promovido en acción reconvencional por *****
 ***** *****, contra *******

***** ***, ---TERCERO... ---CUARTO...---QUINTO...
---SEXTO...”

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Egidio Torre Gómez, y Adrián Alberto Sánchez Salazar, siendo Presidente el primero, y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado Ponente

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L'JMGR/L'ETG/L'AASS/L'SAED/L'JSPDL.

El Licenciado(a) CARLOS GREGORIO RAMOS GUERRERO, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 16 DE FEBRERO DE 2018) por el MAGISTRADO, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.