

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 493 BIS (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES BIS).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 5 cinco de marzo del 2018 dos mil dieciocho.- -----

----- Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 494/2016 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del 31 treinta y uno de agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad, dentro del expediente 190/2015 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de Compraventa, promovido por ***** en contra de *****; y, vista también la sentencia dictada el 27 veintisiete de febrero de 2018 dos mil dieciocho por el Pleno del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta ciudad, donde la Justicia de la Unión ampara y protege a *****; y,-

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 6 seis de marzo del 2015 dos mil quince, compareció ***** , ante el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad, a promover Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de Compraventa, en contra de ***** , de quien reclama las prestaciones

que se transcriben:-

(SIC) “a).- La rescisión del contrato celebrado con el hoy demandado el día Tres de Mayo del año Dos Mil Siete, respecto de una vivienda de interés social, adquirida mediante Crédito celebrado con el

 *** “J*****”, ubicada en Lote

 ***** de esta Ciudad. b).- El pago de una renta o alquiler que determinara perito, por el uso que ha hecho el demandado del inmueble materia del contrato celebrado, renta que deberá computarse desde el día 3 de Mayo del año 2007, fecha en que tomo posesión del inmueble, hasta el día en que el suscrito sea puesto en posesión del inmueble materia de la litis. c).- El pago de daños y perjuicios ocasionados al suscrito por el ahora demandado, con motivo de su incumplimiento, ello en razón de que no ha cumplido con el pago de la vivienda, y ahora el suscrito se encuentra pagándola al efectuarse directamente el descuento a mi salario, y el demandado lejos de cumplir con el pago de la vivienda, se encuentra lucrando con ella al tenerla en arrendamiento y por lo cual recibe un pago mensual de renta; daños y perjuicios que se me han ocasionado y se me siguen ocasionando al estar pagando la vivienda que el demandado disfruta ilegalmente puesto que dejo de pagar la vivienda pero si obtiene una renta mensual. Además de los Daños y perjuicios ocasionados por las modificaciones que ha efectuado el demandado en la vivienda. Lo concerniente a este punto se determinará mediante la prueba pericial. d).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine. e).- Que con base en la rescisión que en su oportunidad se decrete, en

ejecución de sentencia se ponga la suscrito en posesión del inmueble ya identificado.”. (SIC).-

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- El demandado el 10 diez de abril del 2015 dos mil quince, contestó la demanda entablada en su contra manifestando las excepciones siguientes: - -----

(SIC) “I.- SE OPONE LA EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO PARA DEMANDAR, PARA ACCIONAR, (CONSIDERANDO LA CLAUSULA SEPTIMA ULTIMA PARTE DEL MISMO CONTRATO OBJETO DE LA RESCISION). II.- SE OPONE LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION, conforme a lo establecido por el artículo 1334 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.”. (SIC).- -----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 31 treinta y uno de agosto del 2016 dos mil dieciséis el Juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:- -----

(SIC) “Primero. *La parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción; por lo que resultó innecesario el pronunciamiento respecto de las excepciones opuestas por la demandada. Segundo.* *No ha procedido y se declara infundada la acción de rescisión de contrato de compraventa a plazos ejercida en el expediente 190/2015, promovido por ***** en contra de *****.*
Tercero. *Se condena a la parte actora ***** a pagar en favor de la parte demandada ***** los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente*

juicio, en el entendido de que tal condena será cuantificable en ejecución de sentencia y en vía incidental. Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña...". (SIC).- -----

----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos por el Juez de Primera Instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 1 uno de noviembre del presente año, se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el 9 nueve de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, dictó la resolución número 493 (cuatrocientos noventa y tres), misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:- -----

(SIC) “PRIMERO.- *Resultó fundado el segundo de los agravios expresados por la parte actora, en contra de la sentencia del 31 treinta y uno de agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictada por el juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, dentro del expediente 190/2015, relativo al juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de promesa de compraventa promovido por ******, en contra de *****

SEGUNDO.- *Se revoca la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutivo que antecede, y en su lugar se decide que:-* **TERCERO.-** *La parte actora ******, probó los hechos constitutivos de la acción de rescisión de contrato que en vía

ordinaria civil ejerció, mientras que el demandado *****
 ***** no demostró sus excepciones; en
 consecuencia:- **CUARTO.**- Ha procedido el juicio
 ordinario civil de rescisión de contrato de crédito
 promovido por ***** en contra de
 *****.- **QUINTO.**- Se declara la rescisión del
 denominado contrato de compraventa con cesión de
 derechos y obligaciones celebrado entre
 ***** y *****.- **SEXTO.**- Se
 condena al demandado a restituir a la parte actora la
 vivienda de interés social, ubicada en lote

 ***** de esta ciudad; así como al pago de
 la cantidad que resulte por concepto de alquiler o renta
 del mismo desde su entrega al demandado y hasta la
 restitución a la parte actora, lo que deberá fijarse por
 medio de peritos en ejecución de sentencia.-
SÉPTIMO.- Se impone al actor la obligación de
 devolver al demandado la cantidad de \$70,000.00
 (setenta mil pesos 00/100 m.n.) que le fue entregado
 por concepto del precio del inmueble antes reseñado,
 así como a los intereses legales que la suma que
 recibió haya generado, los también se calcularán por
 peritos en ejecución de sentencia.- **OCTAVO.**- Se
 absuelve al demandado del pago de los daños y
 perjuicios.- **NOVENO.**- No se hace condena en costas
 de primera y segunda instancia.- **NOTIFÍQUESE
 PERSONALMENTE;** y;" (SIC).- -----

----- TERCERO.- Inconforme el quejoso ***** ,
 promovió demanda de amparo directo de la que por turno
 conoció el Segundo Tribunal Colegiado en Materias
 Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con
 residencia en esta ciudad, el cual, transcurridos los trámites
 correspondientes, el 27 veintisiete de febrero de 2018 dos mil

dieciocho, resolvió el Juicio de Amparo, en el que se determinó lo siguiente:-----

(SIC) *“PRIMERO. La Justicia de la Unión AMPARA y protege a ***** ***** ***** , contra la sentencia número cuatrocientos noventa y tres, de nueve de noviembre de dos mil dieciséis, firmada el diez siguiente, por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el toca civil 494/2016, de su estadística; y su ejecución atribuida al Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primero Distrito Judicial, ambas, con sede en esta ciudad. SEGUNDO. La Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con sede en esta ciudad, deberá:*
1. Dejar insubsistente la sentencia reclamada; 2. Con libertad de jurisdicción, dictar otra en la que reitere los aspectos que no son materia de la presente concesión; 3. Se pronuncie sobre la pretensión destacada en esta ejecutoria, a la luz de los argumentos hechos valer por las partes durante el procedimiento. Notifíquese;...” (SIC).-----

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

---- PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo civil 46/2017, promovido por el quejoso ***** *****
 ***** .-----

---- SEGUNDO.- El Pleno del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito,

para resolver el presente juicio de garantías, lo hizo en los términos del Considerando **SEXTO**, que a continuación se transcribe:-----

(SIC) “SEXTO. Determinación. *Tres de los conceptos de violación devienen **infundados**; y apreciado, conforme a la causa de pedir, una parte de uno de ellos resulta **esencialmente fundado**, como se expone a continuación. De los antecedentes del acto reclamado, mismos que se desprenden de las constancias relativas a los expedientes de origen, valoradas en términos de lo que señalan los artículos 129, 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, se aprecia lo siguiente: El ahora tercero interesado promovió juicio ordinario civil contra el hoy quejoso, de quien reclamó la rescisión del contrato de promesa de compraventa celebrado el tres de mayo de dos mil siete y sus efectos. Los hechos en que basó sus reclamaciones los hizo consistir en que: Adquirió una vivienda bajo un crédito de I***** que por motivos personales determinó traspasarla al hoy quejoso, formalizando un contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones el día tres de mayo de dos mil siete, por lo que en la misma data, el demandado entró en posesión del inmueble, efectuando algunos trabajos de remodelación y modificación de la vivienda, con la precisión que, todo el tiempo que ha tenido en posesión el inmueble, lo ha arrendado, obteniendo un ingreso mensual de renta que dispone para uso personal. Que **durante un tiempo el demandado estuvo efectuando algunos pagos directamente al I******* pero nunca formalizó un convenio con el instituto para que él adquiriera la deuda, tal y como se había comprometido en la cláusula tercera del contrato. Que a partir del mes de*

julio de dos mil catorce, se empezaron a realizar descuentos de su fuente de empleo en la empresa *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por concepto del crédito que le fue otorgado por parte de I*****; ante lo cual exhibió diversos comprobantes de pago, de cuyo contenido se advierten los descuentos señalados, por lo que al darse a la tarea de investigar dicha situación, se dio cuenta de que el demandado dejó de efectuar los pagos al I***** e incluso que la deuda incrementó por la falta de pago, incumpliendo el demandado con lo que se había comprometido en el contrato de adquirir y pagar la deuda, y que por tal motivo se están reteniendo los descuentos de sus ingresos como empleado de la empresa señalada. Así, seguido el juicio por sus demás trámites, el demandado dio contestación a la demanda; dictándose la sentencia correspondiente, en la que el Juez primario declaró infundada la acción de rescisión de contrato de compraventa, al no haberse acreditado el elemento consistente en el requerimiento de pago en el domicilio del demandado. Inconforme con dicha situación, la parte actora interpuso recurso de apelación. La autoridad responsable quien conoció de dicho recurso, dictó sentencia que es la que ahora constituye el acto reclamado en la que consideró lo siguiente: Que conforme a los artículos 1582, 1587, 1624, 1627 y 1623 del Código Civil vigente en el Estado, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte trasfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; por ende son obligaciones del comprador pagar el precio en los términos y plazos convenidos, por lo que, si se demora deberá pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeudo; asimismo, a recibir el bien materia de la operación y pagar interés por el tiempo

que medie entre la entrega de bien y el pago del precio, cuando así lo convienen, si el bien vendido y entregado produce fruto o renta y en caso de mora; además la falta de pago del precio da derecho, salvo disposición en contrario, a pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo. Que el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el actor e I*****, respecto del inmueble materia del contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones, base de la acción, justifica de acuerdo con las cláusulas de promesa de compraventa lo siguiente: a) Que el actor ***** transfirió todos los derechos y obligaciones que tiene sobre la vivienda de interés social, que adquirió mediante crédito celebrado con el I***** el inmueble en litigio a cambio de la cantidad de \$70,000.00 la cual fue pagada de la siguiente manera, al momento de la firma dio \$50,000.00, quedando pendientes \$20,000.00 los que se presumen fueron entregados con posterioridad, puesto que el actor no reclama su pago. b) Que del mencionado contrato se advierte que el demandado ***** se obligó a liquidar el crédito a través de mensualidades que realizaría ante el I***** pues es un hecho probado y aceptado por ambas partes (confesional y recibos de pago) que estuvo realizando pagos a dicho instituto, de ahí que, consideró, el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con su obligación, razón por la que era innecesario que fuera interpelado para el pago de lo adeudado. Una vez que consideró demostrada la concertación del acuerdo de voluntades con el contrato base de la acción, conforme al primer párrafo, fracción I, del artículo 1331 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, decretó actualizada la rescisión del contrato por incumplimiento, argumentando que ello

quedaba evidenciado con los cuarenta y un recibos de pago del actor expedidos por *****, Sociedad Anónima de Capital Variable Sucursal Victoria, en los que se aprecian diversos descuentos semanales que recibe el actor por concepto de préstamo de I***** adminiculados al contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre la parte actora y el I***** y el contrato base de la acción para justificar que dicho descuento deviene del crédito otorgado por el bien inmueble materia de la compraventa a plazos realizada con el demandado, por lo que se advertía de la aceptación expresa en la contestación de la demanda y con la prueba confesional que el demandado estuvo pagando las amortizaciones de dicho crédito los años anteriores al dos mil catorce, pruebas que justificaban el incumplimiento al pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción. En cuanto a las excepciones opuestas por el demandado consistente en la falta de derecho para demandar y la de prescripción, consideró lo siguiente: La primera resultaba improcedente, puesto que en el juicio no se demandó la nulidad del contrato, sino la rescisión del mismo por incumplimiento. La segunda también se decretó improcedente por no haber trascurrido el término de un año para demandar. En cuanto a los efectos de la rescisión conforme a los artículos 1642 y 1643 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas y la tesis 240250 de rubro **“COMPRAVENTA. EFECTOS DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEVOLUCIÓN DEL PRECIO AUN CUANDO NO SE RECLAME”**, consideró procedente que ambas partes se restituyeran las prestaciones que se hubiesen hecho, al haberse justificado que el inmueble le fue entregado al comprador, con el propio documento base de la acción y su aceptación en la

contestación de la demanda que el actor tiene el derecho de exigir al comprador por el uso del inmueble objeto de la compraventa el pago de renta, misma que debe ser fijada por peritos y dada la procedencia de la rescisión respecto a la cantidad pagada por el comprador del inmueble al momento de la celebración del contrato que es la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional) deberá el actor pagar intereses sobre dichas cantidades recibidas, las cuales se determinarán por peritos en ejecución de sentencia. Además, estimó que ante la procedencia del juicio ordinario civil y al declararse la rescisión del contrato en virtud de haberse incurrido en incumplimiento de pago, como se estipuló en el contrato base de la acción; se condenaba al demandado a restituir la vivienda al actor, así como al pago de la cantidad que resulte por concepto de alquiler o renta del mismo, desde su entrega al demandado y hasta la restitución de esta, lo que también debería ser fijado por peritos en ejecución de sentencia. Por otro lado, se impuso al actor la obligación de devolver al demandado la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que le fuera entregada por concepto de precio del inmueble, así como los intereses legales que la suma que recibió hubiere generado, los que también serían calculados por peritos en ejecución de sentencia. Inconforme con lo anterior el demandado, ahora quejoso alega, a manera de concepto de violación, que la responsable deja sin efectos la resolución de primera instancia sin que le asista razón para ello, ya que lo condena a realizar el pago de la renta que reclama el actor, cuando de autos no se acredita que en el contrato objeto del proceso se haya pactado una renta en caso de incumplimiento del contrato de compraventa; además de que en ninguna

*de sus cláusulas se encuentran establecidas causales de rescisión. Agrega también que la responsable violenta los derechos de autonomía y libertad de voluntad, pues va más allá de su función extralimitándose al condenar al pago de una renta, lo cual nunca se generó ni se pactó en ningún contrato, además no se encuentran definidas las bases para su procedencia y si bien es cierto la ley lo contempla, ello no se acordó en el contrato objeto de la rescisión solicitada y ninguna autoridad puede alterar, modificar, limitar o extralimitar la libertad de pacto contractual. Asimismo destaca que la rescisión se produce en aquellos supuestos en los que un contrato regularmente firmado, contribuye a obtener un resultado que el derecho no puede consolidar, como un perjuicio, un fraude o una lesión y en el caso que nos ocupa no se ubica en ninguno de los supuestos contemplados por la ley aplicable para ponerlo en una situación de ser susceptible de rescindir, como por ejemplo los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, los celebrados en representación de ausentes, en fraude de acreedores o los que se refieran a cosas litigiosas, en estos casos la rescisión obliga a la devolución de las cosas dadas (con sus frutos) y del precio (con sus intereses). Lo anterior estudiado en su conjunto deviene **infundado**. Ello es así puesto que si bien del contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones, materia del litigio que obra a fojas de la diecisiete a la dieciocho del juicio de origen, no se advierte que quedara asentado en alguna de sus cláusulas causales de rescisión del mismo, como tampoco el pago de una renta por incumplimiento del mismo; lo cierto es que, como bien lo afirma la responsable, el artículo 1331, en párrafo primero fracción I, del Código Civil del Estado de Tamaulipas*

*establece que la rescisión de un contrato procederá por incumplimiento del mismo. Además, el diverso dispositivo 1330 de la mencionada codificación, en su segundo párrafo dispone que la falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido por una o por las dos partes. Y si como bien lo consideró la responsable, el incumplimiento del contrato quedaba evidenciado en autos, pues el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el actor e I*****, respecto del inmueble materia del contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones, base de la acción, justificó de acuerdo con las cláusulas de promesa de compraventa lo siguiente: a) Que el actor transfirió todos los derechos y obligaciones que tiene sobre la vivienda de interés social, que adquirió mediante crédito celebrado con el I*****. b) Que el demandado se obligó a liquidar el crédito a través de mensualidades que realizaría ante el I*****, hecho probado y aceptado por ambas partes (confesional y recibos de pago) que estuvo realizando pagos a dicho instituto, que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con su obligación. Además, quedó demostrada la concertación del acuerdo de voluntades con el contrato base de la acción, conforme al primer párrafo, fracción I, del artículo 1331 del Código Civil del Estado de Tamaulipas; decretando actualizada la rescisión del contrato por incumplimiento, argumentando que ello quedaba evidenciado con los cuarenta y un recibos de pago del actor expedidos por *****, Sociedad Anónima de Capital Variable Sucursal Victoria, de los que se apreciaban diversos descuentos semanales que recibe el actor por concepto de préstamo de I***** adminiculados al contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía*

*hipotecaria, celebrado entre la parte actora y el I***** y el contrato base de la acción para justificar que dicho descuentos deviene del crédito otorgado por el bien inmueble materia de la compraventa a plazos realizada con el demandado. De lo que concluyó que el demandado así lo aceptó expresamente al contestar la demanda y en la prueba confesional que estuvo pagando las amortizaciones de dicho crédito los años anteriores al dos mil catorce, cuyas pruebas justificaban el incumplimiento al pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción. De ahí que es inconcuso que aunque del contrato materia del litigio no se adviertan causales de rescisión, la legislación de Tamaulipas en sus artículos 1330 y 1331, [Artículo 1330. Sólo pueden rescindirse los contratos que son válidos. La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido, por una o por las dos partes. Artículo 1331. La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: I. Por incumplimiento del contrato; II. Porque se realice una condición resolutoria; III. Porque el bien perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa; IV. Porque el bien padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra] da la pauta para que en caso de incumplimiento del mismo por una o por las dos partes se reclame su rescisión sin que la falta de forma del mismo impida la acción de rescisión. Ahora bien, la rescisión de un contrato trae consigo sus efectos, y uno de ellos fue la condena al pago de una renta, la cual si bien no se generó ni se pactó en el contrato materia del juicio; lo cierto es que es consecuencia de la rescisión del mismo, como bien lo dispone el artículo 1642, párrafo primero, del Código Civil del Estado de Tamaulipas que a continuación se lee: **“Artículo 1642. Si se***

rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien".

Del cual se advierte que ante la rescisión de una venta, el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta que será fijado por peritos; aunado que de la demanda de origen el actor hizo valer dicha reclamación en el inciso b) del capítulo de prestaciones. De ahí que, contrario a las alegaciones del impetrante, la responsable no violentó los derechos de autonomía y libertad de voluntad, ni fue más allá de su función al decretar la rescisión del contrato y condenar al pago de una renta; pues si bien no quedó pactado en el contrato base de la acción; lo cierto es que la legislación de Tamaulipas, ante el incumplimiento del mismo, así lo prevé. Sin que de los conceptos de violación se advierta argumento relativo a controvertir el incumplimiento decretado por la responsable, pues si bien se alega que el contrato de compraventa se realizó por la cantidad de setenta mil pesos como pago definitivo de conformidad con su cláusula segunda habiéndose pactado que ambos se presentarían ante el I***** a realizar la cesión correspondiente, lo cual tampoco quedó acreditado por el actor, como tampoco quedó demostrada la rescisión del contrato; lo cierto es que esa afirmación solo tendría efectos de rescisión del contrato base de la acción por el incumplimiento del mismo y su fin sería el mismo que ahora ha quedado considerado por la responsable. Por otra parte deviene **infundada** la alegación consistente en que el artículo con el que

*fundamenta la responsable no está vigente en el Estado de Tamaulipas y solo aplica en el entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México. Lo anterior es así, toda vez que la fundamentación en que sustentó sus consideraciones la responsable, sí se encuentra vigente en el Estado de Tamaulipas; ello pues tanto la rescisión del contrato base de la acción, como la fijación de los efectos de la misma, se sustentó en los artículos 1331, 1582, 1587, 1624, 1627, 1632, 1642 y 1643 del Código Civil del Estado de Tamaulipas correspondientes a los capítulos de rescisión y compraventa; y si bien también citó la tesis **“COMPRAVENTA, EFECTOS DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEVOLUCIÓN DEL PRECIO AUN CUANDO NO SE RECLAME”**, misma que se basa en el artículo 2311 del Código Civil del antes Distrito Federal, lo cierto es que el sustento de la decisión de la responsable lo fueron los dispositivos citados. Ahora, en el primer concepto de violación, el sedicente aduce que existe oscuridad en la demanda de origen, puesto que el actor exhibe junto a su escrito, algunos recibos en los que se le descuenta vía nómina pero estos datan del treinta de junio de dos mil catorce y era necesario que se adjuntaran los recibos que afirma haber pagado para demostrar la cantidad de dinero erogada, así como establecer desde cuándo es la fecha que dice empezó a pagar vía nómina. Lo anterior deviene **infundado**, pues del escrito de la demanda de origen, específicamente, del capítulo de hechos, a foja cuatro del juicio natural, se advierte que el actor refirió que a partir del mes de julio del año dos mil catorce le empezaron a realizar descuentos de su fuente de trabajo por concepto de crédito otorgado por parte de I*****, y efectuando una investigación se percató que el demandado dejó de realizar los pagos a los que se había comprometido en el contrato, como a*

continuación se lee: **“Es el caso que a partir del mes de Julio del año próximo pasado (2014) se empezaron a realizar descuentos de mi fuente de empleo en la empresa *****, S.A. DE C.V. de esta Ciudad, por concepto del Crédito otorgado al suscrito de parte de I*****; (Anexo 3) se exhiben todos y cada uno de los comprobantes de pago del suscrito de la empresa *****, S.A. DE C.V. de esta Ciudad, de donde se puede advertir descuentos que señalo; dándome a la tarea de investigar dicha situación, me di cuenta que el ahora demandado *****, *****, dejó de efectuar los pagos al I***** e incluso la deuda se había incrementado por la falta de pago, incumpliendo el demandado con lo que se le había comprometido en el contrato de adquirir y pagar la deuda, y por tal motivo se están reteniendo los descuentos de mis ingresos como empleado de la empresa antes señalada...”**. Ello aunado a que la demanda de origen se presentó el seis de marzo de dos mil quince y que de las pruebas aportadas por la parte actora, se advierten los recibos de pago, pues además del de treinta de junio de dos mil catorce, también obran los correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; así como los diversos, de enero y febrero de dos mil quince, Por lo que, contrario a lo alegado por el impetrante, no obsta que el actor hubiere presentado el recibo del treinta de junio de dos mil catorce; pues sí se exhibieron los recibos que el actor afirma haber pagado para demostrar la cantidad de dinero erogada, así como establecer desde cuándo es la fecha que dice empezó a pagar vía nómina; como ya quedó evidenciado en su demanda de origen su reclamación la realizó a partir del mes de julio de dos mil catorce, y de los recibos aportados por el actor

obran los correspondientes a dicha data hasta el mes de febrero de dos mil quince, mientras que su demanda fue presentada el mes de marzo de dos mil quince. Sin embargo, apreciado conforme a la causa de pedir, se estima **esencialmente fundada** la parte del concepto de violación en el que se aduce que la responsable no valoró que el actor solo exhibió junto a su demanda, recibos donde consta que se le hacen descuentos vía nómina a partir del treinta de junio de dos mil catorce. En efecto, de la lectura de la resolución reclamada, se desprende que la Sala responsable, estimó que era fundado el agravio en el que el apelante, aquí tercero interesado aducía que no fueron valoradas diversas pruebas que obran en el procedimiento, destacando entre otras, **los treinta recibos de pago parciales a I*****, realizados ante diversas instituciones bancarias por el propio demandado, correspondientes al lapso comprendido entre el dos mil siete y el veintitrés de septiembre de dos mil trece**, así como la confesión expresa y tácita del demandado, en el sentido de que estuvo realizando los pagos ante el I*****, al contestar la demanda; probanzas que en apreciación de la Ad quem conducían a tener por justificado que **el demandado realizó diversas amortizaciones al crédito que se otorgó al actor principal**, en relación al inmueble materia de conflicto. Medios probatorios que, adminiculados con otros, condujeron a la sala de origen a considerar que existían elementos suficientes para demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con su obligación; ante lo cual, revocó la sentencia de primera instancia. En ese orden, la responsable, al estudiar los elementos de la acción, consideró, entre otras cuestiones, que era una hecho probado y aceptado por ambas partes (confesional y recibos de

*pago) que el demandado quejoso estuvo realizando pagos al I*****, hasta antes del dos mil catorce. Sin embargo, al establecer la condena definitiva, estableció que resultaba procedente que ambas partes restituyeran las prestaciones hechas, precisando que el actor debería devolver al demandado la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional), así como los intereses que tal suma hubiera generado (calculados por peritos, en ejecución de sentencia); mientras que, el demandado quejoso debería restituir al actor la vivienda de interés social materia de conflicto, así como el pago de cantidad que resulte por concepto de alquiler o renta del mismo, desde su entrega al demandado, hasta su restitución (establecida por peritos en ejecución de sentencia); sin decir nada en torno a las cantidades que el demandado dijo haber aportado con anterioridad al año dos mil catorce. (Fojas 54 y siguientes del expediente de primera instancia). En ese orden de ideas, este tribunal colegiado considera ilegal la deficiencia de la responsable, pues como pudo apreciarse, la Sala responsable fue omisa en pronunciarse en relación a los pagos que el demandado señaló haber realizado entre dos mil siete y dos mil trece, antes del año dos mil catorce, pues si bien consideró que tal argumento había quedado acreditado en los autos, lo cierto es que no se pronunció respecto a la restitución de tales sumas. Por tanto, es evidente la violación al principio de congruencia en su vertiente de exhaustividad; lo que amerita ser reparado. Lo anterior, pues ha sido criterio reiterado por parte de nuestro alto Tribunal de Justicia en el país, que en términos de lo que disponen los normativos 14 y 16 constitucionales, las autoridades jurisdiccionales deben decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y*

*cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en la contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, **resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate.** Consideración que se desprende de la jurisprudencia 1a./J. 139/2005, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la página 162, Tomo XXII, Materia Común, Diciembre de 2005, Novena Época, Registro 176546, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y contenido disponen: “**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.** Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de*

lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso". En mérito de lo expuesto, al haber omitido la Sala responsable, cumplir con lo establecido en los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas; en relación con lo que, señala el diverso 1,642 del Código Civil, lo que procede es conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión solicitados, para el efecto de que la Sala responsable: 1. Deje insubsistente la sentencia reclamada. 2. Con libertad de jurisdicción, dicte otra en

la que reitere los aspectos que no son materia de estudio de la presente concesión. 3. Se pronuncie sobre la pretensión destacada en esta ejecutoria, a la luz de los argumentos hechos valer por las partes durante el procedimiento. Determinación que se hace extensiva respecto los actos atribuidos al Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con asiento en esta ciudad, dado que la ejecución de los mismos no se impugna por vicios propios, sino como consecuencia de la determinación emitida por la autoridad ordenadora, respecto la cual se concedió el amparo y protección solicitados. Cobra apoyo a lo expuesto, la jurisprudencia 1328 de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 1492, Tomo II, Procesal Constitucional 1, Común Primera Parte -SCJN Décima Primera Sección- Sentencias de amparo y sus efectos, Registro 1003207, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2011, que dice: "AUTORIDADES EJECUTORAS, ACTOS DE, NO RECLAMADOS POR VICIOS PROPIOS. Si la sentencia de amparo considera violatoria de garantías la resolución que ejecutan, igual declaración debe hacerse respecto de los actos de ejecución, si no se reclaman, especialmente, vicios de ésta". por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el toca civil 494/2016, de su estadística; y su ejecución atribuida al Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primero Distrito Judicial, ambas, con sede en esta ciudad. **SEGUNDO.** La Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con sede en esta ciudad, deberá: **1.** Dejar insubsistente la sentencia reclamada; **2.** Con libertad de jurisdicción, dictar otra en la que reitere los

aspectos que no son materia de la presente concesión; 3. Se pronuncie sobre la pretensión destacada en esta ejecutoria, a la luz de los argumentos hechos valer por las partes durante el procedimiento. Notifíquese; y con testimonio de esta resolución devuélvase los autos a su lugar de origen, anótese en el libro de gobierno y, en su oportunidad, archívese el expediente como asunto concluido. Así lo resolvió el Pleno del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito,..." (SIC).- -----

----- La parte actora expresó en concepto de agravios, los que a continuación se transcriben:-----

(SIC) **"A G R A V I O S** 1.- El primer agravio lo hago consistir en que incorrectamente, en el considerando Cuarto de la resolución que se reclama, el Juez de primer grado, con la finalidad de favorecer los intereses de la demandada, enfoca el presente asunto con un contrato de compraventa a plazos; siendo que la operación contractual bilateral de la que se pide su rescisión resulta ser UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON CESION DE DERECHO Y OBLIGACIONES, así fue innominado en su celebración, debido a que no era factible una compraventa, en razón de que aún no tenía, y a la fecha no tengo el pleno dominio del inmueble por ser un crédito que continuo pagando al I***** identificado con el crédito de vivienda 2800076140, situación conocida por ambas partes al momento de la celebración del contrato; el único plazo convenido fue para liquidar el importe total del traspaso, pero no de la totalidad del inmueble, ya que se reitera no era posible **transferir la propiedad** del inmueble por las razones señaladas, por ello el contrato de compraventa a plazos no puede perfeccionarse en el presente asunto, como así pretende hacerlo ver el

PRECIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA. (se transcribe) 2.- Como segundo

agravio se señala, lo estipulado en el considerando Quinto, en donde el juzgador ya le otorga la connotación de un contrato de compraventa a plazos, al contrato que el suscrito solicita su rescisión, y en donde aduce que una vez que valoró los medios de convicción ofrecidos por el suscrito, estima que no se encuentran integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, al considerar que al no señalarse en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, para que el deudor se constituya en mora, abundando que al no haber sido requerido o interpelado de pago al demandado, es inconcuso, que ante la falta de dicho elemento, resulta infundada la presente acción de rescisión de **compraventa a plazos**. Al respecto primeramente debe quedar claro, como se estableciera en el agravio que antecede, que la acción que se intenta es una **RECISION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON CESION DE DERECHO Y OBLIGACIONES**, y no de compraventa a plazos, por ello los elementos analizados por el juzgador para la configuración de la acción resultan incorrectos, resultando entonces inadecuado el estudio realizado para decretar la improcedencia de la acción intentada por el suscrito. Por otro lado, y sin conceder y aceptar que nos encontramos en presencia de una contrato de compraventa a plazos como lo señala el juzgador, y que para ello resultaba necesario que se señalara en el contrato base de la acción el lugar donde debería efectuarse el pago, para que el deudor se constituya en mora, y que al no haber sido requerido o interpelado de pago al demandado, no se configuraban los elementos constitutivos de la acción; debe señalarse como agravio lo siguiente: Que el

*incumplimiento del contrato reclamado no es por la falta de pago al suscrito recurrente, sino por el incumplimiento de las obligaciones ahí contraídas, entre otras de continuar efectuando los pagos ante el I*****, por ello el suscrito no requerí de pago al deudor al considerar que éste, cumpliendo con su compromiso contraído en el contrato estaba realizando los pagos en el I*****. Asimismo, está plenamente demostrado en el sumario con las pruebas aportadas por el suscrito, que el demandado ***** no se encontraba en imposibilidad fáctica de cumplir la obligación de pago ante el I*****, como se comprometiera en el contrato objetado, pues sabía perfectamente como y donde debía realzar los pagos, así se justifica con las propias documentales que el propio demandado exhibiera al contestar la demanda, consistentes en diversos pagos que realizó ante Instituciones Bancarias por concepto de mensualidad del I*****, esto se corrobora plenamente con el Informe de autoridad que rindiera el C. Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de ésta Ciudad, donde informara de la existencia del expediente 526/2012, relativo al Juicio Especial Hipotecario que promoviera el I***** en contra del suscrito por la falta de pagos imputables al demandado ***** y en donde se anexaron copias certificadas de dicho juicio, de las cuales se aprecia que el aquí demandado celebró CONVENIO JUDICIAL con el I*****, esto como apoderado legal del suscrito, en donde se comprometió a continuar pagando el adeudo. Además el propio demandado ***** al contestar su demanda y en la prueba confesional reconoció que dejó de pagar porque se había quedado sin trabajo; todos éstas pruebas no fuera valoradas por el juzgador, dejándome en estado de indefensión al no tomar en cuenta mis probanzas,*

que justifican que tal demandado conocía perfectamente la forma de dar cumplimiento con su obligación contraída en el contrato, existiendo elementos suficientes tendientes a demostrarlo. Cito los siguientes criterios jurisprudenciales aplicables: *Época. Novena Época Registro: 186633 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI, Julio de 2002 Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.253 C Página: 1272 **CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO.** (Se transcribe) Época: Novena Época Registro: 196969 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VII, Enero de 1998 Materia(s): Civil Tesis: I.8o.C.J/4 Página: 1021 **PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO.** (se transcribe) 3.- Finalmente, y como tercer agravio, es de señalarse la injusta condena de pagar gastos y costas judiciales a la demandada, ya que mi reclamo es justo y legal, y además fundado, no obrando con dolo o mala fe en mi justo reclamo; por ello el juzgador deberá también absolverse de dicha condena.” **(SIC).**- -----*

----- La contraparte contestó los agravios anteriores mediante escrito del 28 veintiocho de septiembre de 2015 dos mil quince; y,- -----

----- **TERCERO.**- De conformidad con el artículo 77 de la Nueva Ley de Amparo, siguiendo los lineamientos de la

ejecutoria de amparo que se cumplimenta, se deja insubsistente la resolución número 493 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES) del 9 nueve de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, y en su lugar, se procede a dictar una nueva en la que, a la luz de los argumentos que hicieron valer las partes durante el desarrollo de la litis, se emita pronunciamiento **en relación a los pagos** que el demandado ***** señaló haber realizado durante los años 2007 dos mil siete y 2013 dos mil trece, antes del año dos mil catorce; lo que se realiza conforme a los razonamientos y las consideraciones jurídicas que en seguida se detallan.-

 ----- Primeramente, **se reiteran los aspectos que no son materia de estudio de la concesión de amparo:** - - -----

“----- El recurrente aduce, sin conceder y aceptar que nos encontramos en presencia de un contrato de compraventa a plazos como lo señala el juzgador; que para ello resultaba necesario que se señalara en el contrato base de la acción el lugar donde debería efectuarse el pago, para que el deudor se constituya en mora, y que al no haber sido requerido o interpelado de pago al demandado, no se configuraban los elementos constitutivos de la acción.-

 ----- Argumenta que el incumplimiento del contrato reclamado no es por la falta de pago a su persona, sino por el incumplimiento de las obligaciones ahí contraídas, entre otras de continuar efectuando los pagos ante el I***** , por

ello no requirió de pago al deudor al considerar que éste, cumpliendo con su compromiso contraído en el contrato estaba realizando los pagos en el citado instituto.-

---- Asimismo alega, que está demostrado con las pruebas aportadas que el demandado ***** *****, no se encontraba en imposibilidad fáctica de cumplir la obligación de pago ante el I*****, como se comprometiera en el contrato, pues sabía perfectamente como y donde debía realizar los pagos, así se justifica con las propias documentales que el propio demandado exhibiera al contestar la demanda, consistentes en diversos pagos que realizó ante Instituciones Bancarias por concepto de mensualidad del I*****, lo que corrobora con el informe de autoridad que rindiera el juez segundo de primera instancia del ramo civil, donde informa de la existencia del expediente 526/2012, relativo al juicio especial hipotecario que promoviera el I***** en su contra por falta de pagos imputables al hoy demandado y en donde se anexaron copias certificadas de dicho juicio, de las cuales se aprecia que el aquí demandado celebró, convenio judicial con el I*****, con el carácter de apoderado legal del apelante, en donde se comprometió a continuar pagando el adeudo.-

---- Además dice, que el propio demandado al contestar la demanda y en la prueba confesional reconoció que dejó de pagar porque se había quedado sin trabajo; pruebas que no

fueron valoradas por el juzgador, dejándole en estado de indefensión al no tomar en cuenta sus probanzas, que justifican que el demandado conocía perfectamente la forma de dar cumplimiento con su obligación contraída en el contrato, existiendo elementos suficientes tendientes a demostrarlo.- -----

----- Previo abordar el estudio de la anterior inconformidad, para una mejor comprensión del asunto se realiza el resumen de los antecedentes que integran los autos del expediente principal a través del siguiente cuadro procesal:-

----- Es necesario precisar que está alzada estima, que el contrato de “promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones”, celebrado el 3 tres de mayo de 2007 dos mil siete, entre los aquí contendientes, mismo que fuera exhibido como base de la acción principal, constituye propiamente un “contrato de compraventa a plazos”.- -----

----- Es así, pues una promesa contractual, sólo origina obligaciones de hacer, consistentes en celebrar una compraventa prometida, en la que las partes expresan su consentimiento exclusivamente obligándose a concertar en el futuro un contrato definitivo. En este supuesto, el promitente comprador, no es dueño de la cosa prometida, sino que sólo tiene derecho de exigir que en el plazo convenido se le venda.- -----

----- En cambio, en un contrato de compraventa, las partes expresan su consentimiento, obligándose a ejecutar determinadas prestaciones de dar, consistentes en la

transmisión de dominio de la cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero. En este contrato, tratándose de bienes determinados individualmente, el comprador adquiere por efecto directo o inmediato la propiedad de la cosa vendida aun y cuando la cosa no se le hubiere entregado, ni se hubiere pagado el precio convenido.- -----

----- En tales condiciones, y luego del análisis del referido documento contractual, base de la acción incoada por ***** , resulta evidente que aun y cuando las partes denominaron a su relación contractual como promesa de compraventa, nos encontramos en presencia de un contrato de compraventa a plazos, pues éste se perfeccionó con el acuerdo de los contratantes sobre el bien y su precio, ratificado en presencia de fedatario público.-

----- Entonces, si del contrato base de la acción se advierte que ambas partes expresaron su consentimiento y se obligaron a ejecutar determinadas prestaciones de dar, consistentes en la transmisión de dominio de la cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero, mismo que se perfeccionó, porque de acuerdo con la cláusula segunda, se entregó el precio definitivo del inmueble objeto del contrato, que era la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 m.n.), la cual fue pagada de la siguiente manera, al momento de la firma dio \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), y quedó pendiente \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.), para el día 27 veintisiete de diciembre

de 2007 dos mil siete y los que se presume se entregaron, porque el actor no reclama su pago; así también consta en la cláusula cuarta que el vendedor entregó la posesión del inmueble al comprador.- -----

----- Así, es que debe estimarse que se está en presencia de una contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, pues, tal acuerdo de voluntades contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, porque hubo convenio respecto de la cosa que fue entregada al comprador, se fijó un precio, se determinó la forma de pago, por lo tanto, deben aplicarse los elementos del contrato definitivo, es decir, de la compraventa.- -----

----- Tiene aplicación a lo anterior la siguiente tesis:- -----

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. *Cuando un contrato de promesa de venta contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, como son la forma en que será pagado el precio, o bien, se estipula que se entregue la cosa, se desvirtúa el contrato de promesa de venta, porque entonces el consentimiento ya no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino en realidad se está celebrando el contrato definitivo. La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni al pago del precio o a la forma en que será pagado, porque cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos y no se llenan las formalidades del contrato de compraventa, se está en presencia de un contrato informal. En relación con lo anterior, la Suprema Corte de Justicia sostiene en la tesis visible en la página 338, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, bajo el rubro: "COMPRAVENTA EN ABONOS. Debe*

estimarse que se está en presencia de un contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, si hubo convenio respecto de la cosa, que fue entregada al comprador, se fijó el precio, se determinó la forma de pago, se pactó que la falta de tres abonos resolvería el contrato y fue señalada una renta, como indemnización por el uso de lo vendido, para el caso de rescisión. Ahora bien, si en la demanda sumaria se dijo que se ejercitaba la acción sobre terminación de los contratos de promesa de venta y arrendamiento, de esto se sigue que el actor designó equivocadamente la acción, pero ello no impedía resolver sobre su procedencia, si el demandante determinó claramente la clase de prestación que exigía el demandado, expresando que por haber dejando éste de cumplir con la obligación de pagar los abonos en la forma convenida, pedía la terminación del contrato que acompañaba, la entrega de la cosa vendida y la devolución al comprador de la parte del precio que exhibía". (Séptima Época, Registro: 241344, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación 83 Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página:17.)- -----

----- Una vez precisado lo anterior, procedemos a analizar lo **fundado del agravio segundo**, que resulta, en virtud de que, tienen razón el inconforme al mencionar que el juez de primera instancia no valoró las diversas pruebas que obran en el procedimiento, como los 30 treinta recibos de pagos parciales a |***** realizado ante diferentes instituciones bancarias por el propio demandado; el informe de autoridad rendido por el juez segundo de primera instancia de lo civil de éste distrito judicial, donde manifiesta que se encuentra radicado en ese juzgado el expediente 526/2012, relativo al

juicio hipotecario que promoviera el I***** en contra de ***** y que concluyó por convenio judicial celebrado por ***** en su carácter de apoderado del demandado el día 12 doce de noviembre de 2012 dos mil doce, anexando al informe las constancias de dicho procedimiento; la confesión expresa y tácita del demandado de que estuvo realizando los pagos ante el I***** al contestar la demanda. Pruebas que merecen pleno valor probatorio al tenor de los artículos 392, 393, 397, 398 y 412 del Código de Procedimientos Civiles, para tener por justificado que el demandado realizó diversas amortizaciones al crédito que I***** otorgó al actor ***** , respecto del inmueble materia del presente juicio, por lo que si de acuerdo con el contrato base de la acción, cláusula primera ***** cedió y traspasó todos los derechos y obligaciones que tiene sobre el inmueble relacionado en los antecedentes a favor de ***** , no es necesario como lo dice el juzgador que se justificara el requerimiento de pago como elemento de la acción de rescisión por mora, ya que el comprador conocía la mecánica para pagar el inmueble ante el I***** , tan es así que el mismo reconoce que empezó a pagar desde el 2007 dos mil siete, hasta el 23 veintitrés de septiembre de 2013 dos mil trece y que ya no realizó el pago porque fue despedido de su trabajo, lo que fue aceptado en la prueba confesional y además corroborado con los recibos de pago al I*****;

consecuentemente, dicho elemento de la acción rescisoria no resulta aplicable, porque existen suficientes elementos para demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con su obligación.-

----- Al respecto resulta aplicable la tesis del Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que dice:- -----

“CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; en consecuencia, si el deudor en la compraventa a plazos aduce que no cumplió con el pago porque no se señaló en el básico domicilio para tal efecto y que tampoco se le requirió de manera previa para ello, esta circunstancia no evita la rescisión del contrato, dado que la interpelación a que se refiere el diverso artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio y el obligado inclusive hizo diversos pagos en una cuenta bancaria del vendedor y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el pacto del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y

por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 2082 del código sustantivo en comento, referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.” (Novena Época, Registro: 186633, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Julio de 2002, Página: 1272).- -----

----- En consecuencia, al resultar **fundado el segundo argumento de agravio**, expresado por el actor ***** , se hace innecesario el estudio de los restantes toda vez que de conformidad con lo dispuesto por los artículo 926 y 949, fracciones II y III, del Código de Procedimientos Civiles, lo conducente es revocar la sentencia recurrida, a través de la cual se determinó la improcedencia de la acción rescisoria bajo el argumento de que no acreditó el requerimiento de pago en el domicilio de la demandada, lo cual como se dijo en los apartados anteriores es incorrecto, pues no era necesario su justificación al existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el demandado-comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y consecuentemente, ante la falta de reenvío, ésta Alzada reasume jurisdicción y analiza la litis planteada ante el A-quo, para establecer si efectivamente el actor justificó los restantes elementos de la acción.- -----

----- Así, en el presente caso, el actor ***** , comparece a promover en la vía ordinaria civil juicio sobre rescisión del denominado

“promesa de contrato de compraventa con cesión de derechos y obligaciones” en contra de *****; respecto de una vivienda de interés social, adquirida mediante crédito celebrado con el *****

|*****, ubicada en lote ***** de esta ciudad.-

---- Una vez emplazado el demandado, compareció a contestar la demanda, aduciendo esencialmente ***** en el escrito del 9 nueve de abril de 2015 dos mil quince (fojas 52-59 del expediente principal), que la parte actora solo presentó algunos pagos del año dos mil catorce, que si adquirió el bien inmueble en el año dos mil, que no acredita los pagos anteriores, que es improcedente la acción, porque en materia de cumplimiento de contratos cuando se trata de dinero, debe señalarse domicilio cierto y fijo para que el acreedor acuda a cobrar, y si no paga entonces incurre en mora, pero no se encuentra justificado dicho requisitos exigido por la ley, y su falta hace improcedente la acción. Que ha cubierto por años gran parte de dicho crédito, Que la parte actora omite señalar que fue su libre y espontánea voluntad otorgarle poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio sobre el bien inmueble objeto del contrato accionario.- -----

----- Con el objeto de demostrar sus respectivas pretensiones y defensas, la parte actora ofreció las siguientes probanzas:-----

----- **1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la copia certificada expedida por el Director de la Oficina Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas de la escritura número ***** , celebrada ante la fe del Licenciado ***** , cuyo contenido interesa es el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora y el |*****.- -----

----- **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Relativa al denominado contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones celebrado entre ***** y ***** , celebrado ante testigos y ratificado en cuanto a su contenido y firmas ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público ** con residencia en esta ciudad.- -----

----- **3.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistentes en 41 cuarenta y un recibos de pago del actor expedidos por ***** S. A. de C. V., Sucursal Victoria, en los que se aprecian los diversos descuentos semanales que recibe el actor por concepto de préstamo de |*****.- -----

----- **4.- TESTIMONIAL** a cargo de ***** cuyo

desahogo obra a fojas 38-41 del cuaderno de pruebas de la parte actora.- ----

----- **5.- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en certificado de libertad de gravamen a nombre de la persona arriba citada.- -----

----- **6. CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE.-** A cargo del demandado ***** , que obra a fojas 235-237 del cuaderno de pruebas de la parte actora.- -

----- **7.- INSPECCIÓN JUDICIAL** realizada el 18 dieciocho de septiembre de 2015 dos mil quince, por el secretario de acuerdos del juzgado de origen, Licenciado ***** , en el inmueble materia del juicio ubicado en el ***** de esta ciudad. (fojas 47-48 del cuaderno de pruebas de la parte actora).- -----

----- **8.- INFORMES DE AUTORIDAD.-** A.- Rendido por el Licenciado ***** , en su carácter de Gerente de Servicios Jurídicos y apoderado legal del ***** Tamaulipas; B.- Rendido por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado, mediante oficio 2653, de fecha quince de septiembre de dos mil quince; C.- Rendido por la Licenciada ***** de Recurso Humano de la empresa Gas ***** S.A, de C. V., que obran en las fojas 20, 63 y 303 del cuaderno de pruebas de la parte actora.-

----- **9.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todas las actuaciones que integran el presente juicio.- -----

----- Por su parte, el demandado ***** *****, ofreció las siguientes pruebas:- -----

----- **1.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Relativa al denominado contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones celebrado entre ***** y ***** *****, celebrado ante testigos y ratificado en cuanto a su contenido y firmas ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público ** con residencia en esta ciudad.-

----- **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el poder general para pleitos y cobranzas, actos de dominio, con carácter irrevocable de fecha 21 veintiuno de septiembre de 2012 dos mil doce otorgado y ratificado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número ** con ejercicio en esta ciudad. (fojas 70-71 del expediente principal).- -----

----- **3.- DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en 30 treinta recibos de pago al I***** en diferentes instituciones bancarias, (fojas 60-67 del expediente principal).- -----

----- **4.- CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE.-** A cargo del actor ***** cuyo desahogo obra

en las fojas 22-24 del cuaderno de pruebas del demandado.- -----

----- **5.- CONFESIONAL EXPRESA.-** Por parte del actor realizada en la demanda y el desahogo de vista a la contestación, al reconocer la existencia y términos del contrato base de la acción.- -----

----- **6.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todo lo que le favorezca y perjudique a su contrario, así como en todo lo actuado en el procedimiento.- -----

----- Probanzas que adquieren valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 392, 393, 397, 398, 407, 409, 411 y 412 del Código de Procedimientos Civiles, y su alcance demostrativo se fijara al analizar los elementos de la acción rescisoria.- -----

----- Ahora bien, conforme a los artículos 1582, 1587, 1624, 1627 y 1632 del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra disponen:- -----

“ARTÍCULO 1582.- La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.”;

“ARTÍCULO 1587.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeude.”

*“ARTÍCULO 1624.- El comprador está especialmente obligado:
I.- A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto; II.- A recibir el bien.”;*

“ARTÍCULO 1627.- El comprador pagará interés por el tiempo que medie entre la entrega del bien y el pago del precio, en los tres casos siguientes: I.- Si así se hubiere convenido; II.- Si el bien vendido y entregado produce fruto o renta; y III.- Si se hubiere constituido en mora.”; y;

“ARTÍCULO 1632.- La falta de pago del precio de derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en el artículo 1335.”

----- En esa virtud, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; por ende, son obligaciones del comprador pagar el precio en los términos y plazos convenidos, por lo que, si se demora deberá pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeudo; asimismo, a recibir el bien materia de la operación y, a pagar interés por el tiempo que medie entre la entrega del bien y el pago del precio, cuando así lo convienen, si el bien vendido y entregado produce fruto o renta y en caso de mora; además la falta de pago del precio da derecho, salvo disposición en contrario, a pedir la rescisión del contrario, aunque la venta se haya hecho a plazo.- -----

----- Entonces, si en autos se encuentra justificado con el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el actor e I*****, respecto del inmueble materia del denominado “contrato de promesa de compraventa con cesión de derechos y obligaciones”, base de la acción los que tienen valor

probatorio conforme a los artículos 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, para justificar de acuerdo con su cláusulas de la “promesa de compraventa” que el actor ***** transfirió todos los derechos y obligaciones que tiene sobre respecto de la vivienda de interés social, que adquirió mediante crédito celebrado con el I*****, inmueble ubicado en lote ***** de esta ciudad; a cambio de la cantidad de \$70,000. 00 (setenta mil pesos 00/100 m.n.) la cual fue pagada de la siguiente manera, al momento de la firma dio \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), y quedó pendiente \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.), para el día 27 veintisiete de diciembre de 2007 dos mil siete y los que se presume se entregaron, porque el actor no reclama su pago.-

 ---- Así como también se advierte del citado contrato que el demandado ***** se obligó a liquidar el crédito través de mensualidades que realizaría ante el I*****, pues es un hecho probado y aceptado por ambas partes (confesional y recibos de pago), que estuvo realizando pagos a dicho Instituto, de ahí que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con su obligación, razón por la que es innecesario que fuera interpelado para el pago de lo adeudado.- -----

----- En esa virtud, al haberse demostrado la concertación del acuerdo de voluntades con el contrato base de la acción, es necesario analizar si en la especie se actualiza alguna de las causales para rescindir un contrato, como lo estipula el artículo 1331 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, y que la parte actora basa su acción en la fracción I:- -----

“Artículo 1331. La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas:

I. Por incumplimiento del contrato;

II. Porque se realice una condición resolutoria;

III. Porque el bien perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa;

IV. Porque el bien padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra acción al perjudicado, además de la rescisoria;

V. En los demás casos expresamente previstos por la ley.”

----- Causal que se actualiza, pues el incumplimiento del contrato se evidencia con los 41 cuarenta y un recibos de pago del actor expedidos por ***** S. A. de C. V., Sucursal Victoria, en los que se aprecian los diversos descuentos semanales que recibe el actor por concepto de préstamo de I*****, administrados al contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora y el I***** , y el contrato base de la acción para justificar que dicho descuento deviene del crédito otorgado por el bien inmueble, materia de la compraventa a plazos realizada con el demandado, por lo que se advierte como así lo acepta expresamente al contestar la demanda y en la prueba confesional que estuvo

pagando las amortizaciones de dicho crédito los años anteriores al 2014 dos mil catorce, pruebas que merecen pleno valor probatorio de acuerdo con los artículos 397, 398 y 393 del Código de Procedimientos Civiles para justificar el incumplimiento al pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción.- -----

----- Enseguida se procede al estudio de **las excepciones opuestas por el demandado *******, consistentes en:- -----

----- **Falta de derecho para demandar**, considerando la cláusula Séptima última parte del contrato objeto de la rescisión.- -----

----- Excepción que se declara **improcedente**, porque la cláusula Séptima estipula lo siguiente:- -----

(SIC) "SÉPTIMA: *ambas partes manifiestan que en este Contrato de Promesa de Compraventa con Cesión de Derechos y Obligaciones, no existe ni reconocen dolo, violencia, error, mala fe o vicio alguno capaz de anularlo o declararlo inexistente por lo que renuncian desde ahora a toda acción de nulidad a que se refiere el Código Civil vigente."*

(SIC).- -----

----- Y en el presente juicio no se está demandando la nulidad del contrato, sino la rescisión del mismo por el incumplimiento, por lo que dicha cláusula no es aplicable para destruir la procedencia de la acción intentada.- -----

----- **La excepción de prescripción**, que hace valer conforme a lo establecido por el artículo 1334 del Código Civil del Estado, pues aduce que el actor tenía un año para

rescindir el contrato el que ya transcurrió y conforme a la cláusula séptima del contrato, renunció a toda acción de nulidad.- -----

----- Defensas que resultan **improcedentes**, porque de acuerdo con los recibos de pago, en donde se le descuenta al actor el crédito de I*****, empezaron en el mes de julio de 2014 dos mil catorce y la demanda la presentó el 6 seis de marzo de 2015 dos mil quince, por lo que no había transcurrido el término de un año entre una fecha y otra, para que se actualizaron el término de la prescripción que señala el precepto legal 1334 del Código Civil. Además como ya se dijo al contestar la excepción anterior, no se demanda la nulidad del contrato, sino la rescisión, por lo que no es aplicable lo estipulado en la cláusula séptima del contrato objeto del juicio.- -----

----- Por estas razones es que aunque las pruebas documentales y confesional a cargo del actor tienen valor probatorio conforme a los artículos 397, 398 y 393 del Código de Procedimientos Civiles, son insuficientes para justificar las excepciones opuestas.- -----

----- Ante la procedencia de la acción, procede pronunciarnos sobre los efectos de la rescisión, conforme a los artículos 1642 y 1643 del Código civil, que estatuyen lo siguiente:- -----

“ARTICULO 1642.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un

alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

“ARTICULO 1643.- *En el caso del Artículo anterior el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.”*

----- De los anteriores numerales se desprende que, una de las consecuencia naturales de la rescisión de compraventa, es la restitución de las prestaciones que se hubieren hecho, pero en caso del vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien, siendo nulas las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que el pago de la renta e indemnización señalados, en cuyo caso, si el comprador ha pagado parte del precio, tendrá derecho a los intereses legales de la cantidad entregada.- -----

----- Así las cosas, es que resulta procedente que ambas partes se restituyan las prestaciones que se hubiesen hecho, así como al haberse justificado que el inmueble le fue entregado al comprador, con el propio documento base de la acción y su aceptación en la contestación a la demanda, ya valoradas anteriormente, el actor tiene derecho a exigir del comprador por el uso del inmueble objeto de la compraventa el pago de renta, misma que debe ser fijada por peritos, en ejecución de sentencia, por actualizarse el contenido del artículo 1642 del Código Civil.-

----- En otro aspecto, dada la procedencia de la rescisión también cobra aplicación el diverso numeral 1643 del Código Civil, respecto a la cantidad pagada por el comprador del inmueble al momento de la celebración del contrato que es la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional), deberá el actor pagar los intereses legales que la suma que recibió haya generado.- -

----- A lo anterior tiene aplicación la tesis relevante de le entonces Tercera Sala, con número de registro 240250 IUS 2010 cuya fuente en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo 181-186 Cuarta Parte, página 118, que enuncia:-----

“COMPRAVENTA, EFECTOS DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEVOLUCIÓN DEL PRECIO AUN CUANDO NO SE RECLAME. Si en primera instancia el Juez decretó la rescisión de la venta, condenando tan sólo al comprador a la devolución de la cosa recibida, omitiendo condenar al vendedor a la devolución del precio que recibió, el tribunal de segunda instancia que confirme la rescisión tiene obligación de subsanar la omisión del Juez de primer grado y, de oficio, con fundamento en el artículo 2311 del Código Civil del Distrito Federal, debe condenar también al vendedor a restituir al comprador las cantidades recibidas por concepto de pago del precio, más sus respectivos intereses. No obsta a lo anterior el hecho de que al efecto el comprador apelante no hubiere formulado agravio, toda vez que la restitución mutua de las prestaciones que los contratantes se hubieren hecho, no es sino lógico efecto de la rescisión de los contratos y, como tal, tiene la

obligación de hacer pronunciamiento al juzgador, lo hayan reclamado las partes o no.”.- -----

----- Respecto a **los daños y perjuicios solicitados** por el actor, estos resultan **improcedentes**, pues aunque la rescisión de un contrato de compraventa tiene como consecuencia natural la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, pero cuando esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, como así lo previene el artículo 1158 del Código Civil vigente en el Estado, que, en lo conducente, dispone que el que incumple una obligación de hacer, dejando de prestar el hecho a que se obligó o bien, no prestándolo conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios que causa; sin embargo de las pruebas aportadas por el actor no se justifica la causación de daños y perjuicios, por lo que es improcedente dicha prestación.”(SIC).- -----

----- Ahora bien, **en cumplimiento a la ejecutoria de amparo, esta Sala se pronuncia sobre las amortizaciones que el demandado ***** estuvo pagando del crédito otorgado al actor por el**

[***]**.- -----

----- Ha quedado probado con la aceptación expresa y tácita de ambas partes, que en efecto, el demandado cubrió diversas aportaciones a partir de que tomara posesión material del bien inmueble en conflicto [3 de mayo de 2007] y

hasta julio 2014 dos mil catorce en que al actor ***** le empezaron a realizar los descuentos correspondientes de su fuente de trabajo, por parte del mencionado Instituto.- -----

----- Lo que ha sido acreditado, con la confesión del propio ***** a través de su escrito de contestación de demanda en el sentido de que estuvo realizando dichos pagos ante el I***** donde entre otras cuestiones manifestó lo siguiente: “...Mas no manifiesta (refiriéndose al actor) que empecé a pagar desde el año dos mil siete (2007) y que el último pago lo realice el día veintitrés (23) del mes de septiembre de dos mil trece (2013) es decir que estuve pagando durante casi siete años...” [foja 55 del expediente principal], con los comprobantes de pago realizados ante diversas instituciones bancarias por el demandado en favor de dicho Instituto correspondientes al lapso comprendido entre mayo del 2007 dos mil siete y septiembre de 2013 dos mil trece [fojas de la 60 a la 67 del expediente principal].- -----

----- Lo anterior de acuerdo a lo establecido por los artículos 393 y 398 del Código de Procedimientos Civiles que enseguida se transcriben:- -----

“Artículo 393.- La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las siguientes condiciones: I.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse; II.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, III.- Que sea de hecho propio o conocido del absolvente, o, en su caso, del representado o del causante. La admisión de hechos en

la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba.”

“ARTÍCULO 398.- El documento privado prueba los hechos mencionados en él, sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa. El documento proveniente de un tercero sólo prueba en favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra la otra, cuando ésta no lo objeta. En caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas. El escrito privado que contenga una declaración de verdad, hace fe de la existencia de la declaración, mas no de los hechos declarados. Es aplicable al caso lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior.”

----- Medios probatorios que adminiculados entre si, conducen a tener por justificado que el demandado realizó diversas amortizaciones al crédito que el I***** otorgara al actor en relación al inmueble materia de conflicto; por lo que resulta procedente imponer a ***** , la obligación de devolver a ***** , las cantidades de dinero que el demandado estuvo pagando al I***** como aportación o amortizaciones del crédito durante el periodo comprendido entre el 3 tres de mayo de 2007 dos mil siete [en que tomara posesión material del inmueble] y el 23 veintitrés de septiembre de 2013 dos mil trece [en que realizara el último pago]; en la inteligencia de que la cuantificación respectiva, deberá ser fijada por peritos en ejecución de sentencia.-

----- En relación con el importe de las aportaciones realizadas al ***** , durante el periodo comprendido entre septiembre de 2013 dos mil trece a julio de 2014 dos mil catorce, debe decirse que resulta improcedente imponer condena, pues (aún cuando por una parte el demandado dice haberlas realizado, por otra parte el actor lo niega) para que dichas prestaciones procedan, es necesario que quien las exige justifique las cantidades que hubiese erogado y en el expediente principal no existe prueba alguna relacionada con el monto de los pagos realizados por tal motivo y en dicho plazo.-

----- Bajo las consideraciones que anteceden con fundamento en lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, al haber resultado fundado el segundo agravio examinado, deberá revocarse la sentencia apelada para que en debida reparación del agravio causado, ahora se decida que ha procedido el Juicio Ordinario Civil promovido por ***** en contra de ***** y, declararse la rescisión del contrato de promesa de compraventa con cesión de derecho y obligaciones; por consiguiente se deberá:- -----

----- Condenar al demandado a restituir a la parte actora, la vivienda de interés social ubicada en ***** de esta ciudad, así como al pago de la cantidad que resulte por concepto de alquiler o renta del mismo, desde

su entrega al demandado y hasta la restitución a la parte actora, lo que deberá fijarse por medio de peritos en ejecución de _____ sentencia;-

---- Imponer al actor la obligación de devolver al demandado, la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que le fue entregado por concepto del precio del bien inmueble antes reseñado así como los intereses legales que la suma recibida haya generado; e,- -----

---- Imponer a ***** , la obligación de devolver a ***** , las cantidades de dinero que el demandado estuvo pagando al |***** como aportación o amortización del crédito, durante el periodo comprendido entre el 3 tres de mayo de 2007 dos mil siete y el 23 veintitrés de septiembre de 2013 dos mil trece; lo que deberá establecerse en ejecución de sentencia por peritos especializados en la materia; y,- -----

---- Absolver al demandado en el pago de los daños y perjuicios.- -----

----- En cuanto a las costas procesales de Primera Instancia, debe decirse que en la especie se ejerció una acción de naturaleza declarativa, como lo es la rescisión de contrato denominado promesa de compraventa, en términos del artículo 228 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, ya que pretende la modificación o extinción de un estado o situación jurídica y en ese sentido no se advierte que las partes actuaran con temeridad o mala fe, ya que no existen

constancias de que haya entorpecido la pronta y expedita administración de justicia, o que haya promovido en forma inconducente con el fin de dilatar el procedimiento; por tanto, no procede imponer especial condena en costas procesales de Primera Instancia.- -----

----- En lo relativo a las costas procesales de Segunda Instancia, atendiendo al segundo supuesto que establece el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, y con fundamento en el diverso 131 del ordenamiento legal invocado, no se deberá imponer condena en costas de segunda instancia, dado que la naturaleza de la acción es declarativa, y no se advierte que las partes actuaran con temeridad o mala fe.- -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 77 de la Ley de Amparo, en acatamiento a lo ordenado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, en la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, se resuelve:- -----

-----R E S U E L V E-----

----- **PRIMERO.**- Se deja insubsistente la sentencia número 493 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES) del 9 nueve de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, dictada dentro del presente Toca 494/2016, en cumplimiento a lo ordenado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito.- -----

----- **SEGUNDO.**- Resultó **fundado** el segundo de los agravios expresados por la parte actora, en contra de la sentencia del 31 treinta y uno de agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictada por el juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, dentro del expediente 190/2015, relativo al juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de promesa de compraventa promovido por ***** en contra de *****; en consecuencia.- -----

----- **TERCERO.**- Se revoca la sentencia apelada a que alude el punto resolutivo que antecede, y en su lugar se decide que:- -----

----- **CUARTO.**- La parte actora ***** , probó los hechos constitutivos de la acción de rescisión de contrato que en vía ordinaria civil ejerció, mientras que el demandado ***** no demostró sus excepciones; en consecuencia:- -----

----- **QUINTO.**- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil de Rescisión de Contrato de Crédito promovido por ***** en contra de *****.- -----

----- **SEXTO.**- Se declara la rescisión del denominado contrato de compraventa con cesión de derechos y obligaciones celebrado entre ***** y *****.-

----- **SÉPTIMO.**- Se condena al demandado a restituir a la parte actora la vivienda de interés social, ubicada en lote

***** de esta ciudad; así como al pago de la cantidad que resulte por concepto de alquiler o renta del mismo, desde su entrega al demandado y hasta la restitución a la parte actora, lo que deberá fijarse por medio de peritos en ejecución de sentencia.- -----

----- **OCTAVO.-** Se impone al actor la obligación de devolver al demandado la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 moneda nacional) que le fue entregado por concepto del precio del inmueble antes reseñado así como al pago de los intereses legales que la suma que recibió haya generado.-

----- **NOVENO.-** Se impone a ***** la obligación de devolver a ***** ***, las cantidades de dinero que el demandado estuvo pagando al ***** como amortización del crédito, durante el periodo comprendido entre el 3 tres de mayo de 2007 dos mil siete y el 23 veintitrés de septiembre de 2013 dos mil trece; lo que deberá establecerse en ejecución de sentencia por peritos especializados en la materia.- -----

----- **DÉCIMO.-** Se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios.- -----

----- **ONCEAVO.-** No se impone condena en costas procesales de Primera y Segunda Instancias.- -----

----- **DOCEAVO.-** Comuníquese el dictado de la presente resolución al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta ciudad, para los efectos legales conducentes.- -----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**; y con testimonio de la resolución, devuélvase los autos al Juez de Primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- -----

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos licenciados **ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR**, **BLANCA AMALIA CANO GARZA** y **HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ**, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el Primero y Ponente la segunda de los nombrados, quienes firman hoy 5 cinco de marzo del 2018 dos mil dieciocho, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- DOY FE.- -----

L'AASS'MVGB.

Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Blanca Amalia Cano Garza
Magistrada

Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Lilitiana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

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

----- Hoja de firmas de la sentencia número 493 BIS (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES BIS) de fecha 5 cinco de marzo del 2018 dos mil dieciocho emitida por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar dentro del Toca 494/2016.- ---

----- *La Licenciado(a) MA VICTORIA GOMEZ BALDERAS, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 493 BIS*

(CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES BIS) *dictada el (LUNES, 05 DE MARZO DE 2018) por el MAGISTRADO, constante de 57 cincuenta y siete 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, que se considera legalmente como confidencial y 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.