

RESOLUCIÓN: 419 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE).

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nueve de noviembre de dos mil dieciocho.

V I S T O para resolver el toca 451/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por los

contra la sentencia de veinte de abril de dos mil dieciocho, dictada en el expediente 775/2017, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Compraventa, promovido contra *****
***** ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas; y,

R E S U L T A N D O

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

“---PRIMERO.- No ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Compraventa, promovido por los C. C. *** ***** ***** Y ***** ***** , en contra de la C. ***** ***** ***** , en virtud de los argumentos anotados en la parte considerativa de la presente sentencia, en consecuencia. ---SEGUNDO.- Se absuelve a la**

los motivos de inconformidad que estiman les causa la resolución impugnada, y asimismo se comunicó a las partes la actual integración de 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 recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO.

Los

***** , aquí apelantes, expresaron sus motivos de inconformidad mediante escrito acordado en el juzgado el catorce de mayo del año en curso, que obra agregado al presente toca a fojas 5 a la 8, que hace consistir en lo que a continuación se transcribe:

“...AGRAVIOS:

1.- Que como base de la acción materia de la litis planeada ante este tribunal de primera instancia del ramo civil, dentro del expediente citado al rubro

superior derecho, se reclama a la demandada *****
***** *****, la rescisión del contrato privado, de compra – venta de una vivencia ubicada en calle Circuito laguna de los Guajes, número 175, en el fraccionamiento Villas de Diamante, en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, y celebrado en fecha 17 de junio del año 2009, ante la fe de fedatario público, tal como se acredita con dicho contrato, ahora bien, su señoría, resuelve en la ya referida sentencia en el considerando tercero, que no ha precedido la demanda sobre rescisión de contrato privado en contra de la demandada en virtud de que bien el inmueble aún no se ha pagado totalmente a INFONAVIT, y que no se puede enajenar, más lo cierto es que. *-se advierte en dicho considerando, que su señoría reconoce que los suscritos manifestamos que se trata de una vivienda que adquirimos con crédito infonavit, y que somos legítimos poseedores del crédito, tal y como ha quedado acreditado, y que el contrato privado celebrado con la demandada, se celebró ante la fe de un notario público, quien tiene fe pública y pleno conocimiento del acto que celebramos, por tal razón dicho contrato se celebró en forma PRIVADA, Y SUJETO A LOS PAGOS SEMANALES QUE LE CORRESPONDEN AL INFONAVIT A FIN DE NO AFECTAR AL OTORGANTE DEL CRÉDITO, -INFONAVIT-, QUEDANDO DICHO CONTRATO PRIVADO SOLO ENTRE AMBAS PARTES, TAL Y COMO LO ESTABLECIMOS, POR TAL RAZÓN ES*

QUE LOS SUSCRITOS PROMOVIMOS DICHO JUICIO SOLO EN CONTRA DE LA DEMANDADA, SIN ALGUNA AFECTACIÓN AL INFONAVIT, MAS AUN QUE LA DEMANDADA EN NINGÚN MOMENTO MANIFESTÓ EN DEFENSA LO QUE SU SEÑORÍA REFIERE EN DEFENSA DEL INFONAVIT, POR TAL RAZÓN AL NO INCURRIR EN INCUMPLIMIENTO DE PAGO, EL SUSCRITO COMO TITULAR DEL CRÉDITO, Y AL CONTINUAR HACIENDO LOS PAGOS Y SEGUIR SIENDO EL TITULAR DEL CRÉDITO, ES POR ESA RAZÓN QUE PROCEDÍ A DEMANDAR LA RESCISIÓN DE DICHO CONTRATO PRIVADO CON LA DEMANDADA, POR QUE AUN SOY EL TITULAR DEL CRÉDITO Y NO LA DEMANDADA, y si bien es cierto que celebramos dicho contrato de compraventa, este está sujeto a pagos SEMANALES COMO APORTACIONES AL CUMPLIMIENTO DE PAGO AL INFONAVIT, y de ninguna manera se enajenó el bien inmueble por el simple hecho de sujetarse a pagos, dada la naturaleza del juicio. Ya que de haberse enajenado, los suscritos no tendríamos derecho alguno a reclamar la rescisión.

2.- Por otro lado, cabe manifestar que la demandada, la C.- ***** en la diligencia de la prueba confesional, en la pregunta que se le hace en relación.- a que desde que esta notificada del juicio, cómo ha hecho el pago semanal al C.- ***** y ***** y ***** y ésta contesta no le he pagado por que no me ha cobrado, de ahí entonces su señoría en primera instancia debió haber considerado que

está confesando que no ha pagado lo acordado en el contrato privado, porque al estar la demandada notificada del reclamo del pago, y en consecuencia la rescisión del contrato por incumplimiento en el pago, -ésta como mínimo debió haber hecho el pago en depósito ante este tribunal, y no lo hizo, y a la fecha ni lo ha hecho, y sigue viviendo en dicha vivienda sin hacer pago alguno como lo acordamos, y esto debido al CRITERIO DE SU SEÑORÍA que contribuye al incumplimiento de un acuerdo de voluntades entre ambas partes.

3.- Ahora bien, cabe manifestar.- que su señoría en primera instancia considera que la parte reo no impugna el contrato, y que en ningún punto considerativo el C. juez de primera instancia refiere que dicho contrato privado fue celebrado ante la fe de un fedatario público que dio valor y fe al acuerdo de voluntades y que refirió y reconocieron ambas partes que se trata de una vivienda de la cual aún pertenece al infonavit, por tal razón se sujeta a pago de las aportaciones al infonavit, y con ello, habiéndose celebrado dicho contrato, con el debido respeto y responsabilidad de pago al INFONAVIT, es que se respetan todas las cláusulas del contrato celebrado entre el suscrito y el INFONAVIT, por tal razón es que el argumento referido por el juzgador en primera instancia queda fuera de todo razonamiento lógico jurídico, ya que remarco, a INFONAVIT los suscritos no le hemos quitado nada, porque seguimos pagando, y yo el C. ***** ***** *****

siguendo siendo el titular del crédito número 2806264792 por así haberlo acreditado con el informe de autoridad que allegó el INFONAVIT y que obra en autos.

4.- Así mismo nos permitimos manifestar que estamos totalmente agraviados por lo resuelto en la sentencia, ya que el juzgador no consideró las pruebas ofrecidas por parte nuestra, ni consideró que solo reclamamos lo que celebramos en el contrato, y nos permitió desahogar todo un juicio para el final solo resolver en base al contrato que celebramos, con infonavit, y que desde la promoción inicial observó y analizó y le dio entrada. *-de ahí entonces que existe en dicha sentencia una total impunidad, pues si bien es cierto que dijo.- no procedió por lo que consideró, también consideró que la demandada puede en sentido inverso en la vía incidental cobrar los gastos y costas, así mismo es de aclarar que estamos muy agraviados con la falta de criterio del juzgador para resolver la sentencia. Y en consecuencia APELAMOS ANTE TRIBUNAL DE ALZADA, POR UNA JUSTICIA ADECUADA, LÓGICA, JURÍDICA, Y HUMANA, ALUDIENDO A LOS DERECHOS HUMANOS, LA DIGNIDAD HUMANA COMO GARANTÍA CONSTITUCIONAL.*

A FIN QUE LOS SUSCRITOS SEAMOS RESPETADOS EN NUESTROS DERECHOS, Y NOS SEA CONCEDIDO TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.

PUES LA DEMANDADA VIVE EN UNA VIVIENDA QUE YO SIGO PAGANDO CON MI SALARIO, Y ELLA NO PAGA NADA, NI PAGARÁ NADA SEGÚN DICE LA SENTENCIA, LO CUAL ES INJUSTO, Y HE QUEDADO PLENAMENTE DEMOSTRADO QUE LA VIVIENDA LA SIGO PAGANDO, QUE LA DEMANDADA VIVE EN LA VIVIENDA, Y QUE LA DEMANDADA NO REEMBOLSA NADA, NI PAGA INFONAVIT, NI PAGA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, NI ENERGÍA ELÉCTRICA, POR TAL RAZÓN APELO ANTE EL TRIBUNAL DE ALZADA, A FIN DE QUE MODIFIQUE LA SENTENCIA Y CONDENE A LA DEMANDADA A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LO ACORDADO SEMANALMENTE DE ACUERDO AL CONTRATO PRIVADO...”

TERCERO. Una vez revisados los autos que conforman el expediente a estudio, este órgano colegiado advierte causa suficiente para ordenar la reposición del procedimiento, resultando innecesario abordar el análisis de los agravios formulados por la apelante.

Esto es así, en principio, porque de la correcta intelección de los artículos 37, 241, 242 y 949, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles, se desprende que a los magistrados del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, dicho ordenamiento legal les confiere e impone las mismas facultades y obligaciones que a los jueces;

por tanto, en el estudio del recurso de apelación, es deber de la Sala hacer valer de oficio algún presupuesto procesal, como es el litisconsorcio pasivo necesario, puesto que la circunstancia de que un asunto se ventile sin la audiencia de alguno de los interesados, resulta violatoria de un principio constitucional, como es aquél previsto en el artículo 14 de nuestra Carta Magna y que consiste en que *“nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”*, cuya infracción evidentemente afecta el interés general o público, entendido como *el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado*, de acuerdo con la definición otorgada por el Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Primera Edición, Tomo I-O, página 2113; apuntándose al respecto que dicho principio

constitucional, al igual que los demás, debe ser respetado en todo momento, ya que lo contrario conduciría a una situación de inestabilidad e incertidumbre jurídica, en la que se ignoraría el criterio regulador del Estado, cuyo poder dimana de la colectividad, quien ha accedido a organizarse de tal manera, para que se privilegie el bien común; por lo que la tramitación de un asunto, sin la audiencia de alguno de los interesados, al que le perjudicaría el fallo que se dicte, ciertamente contraviene este espíritu de legalidad y justicia, ante la situación de que un gobernado pueda ser afectado en su esfera jurídica, sin haber sido escuchado y vencido en juicio, pues ello se traduciría en un retroceso en el respeto de los derechos fundamentales, que inevitablemente, en caso de práctica constante, generaría anarquía y resquebrajamiento de las instituciones; por ende, es obligación de este tribunal de alzada efectuar el análisis correspondiente.

Asimismo debe decirse por otra parte, que de conformidad con el precepto 926 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto confirmar, revocar o modificar la resolución de primera instancia impugnada en los puntos relativos a los agravios vertidos

en la apelación o en la adhesión a ésta, además de la finalidad de reponer el procedimiento por violaciones procesales sostenidas y no consentidas; y además, el litisconsorcio pasivo necesario constituye un presupuesto procesal de orden público, porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, y es insubsanable, ya que sin él no puede dictarse válidamente sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa; y finalmente, que en virtud de la apelación se devuelve al tribunal de alzada, la plenitud de su jurisdicción, y éste se encuentra frente a las pretensiones de las partes en la misma posición que el inferior, es decir, que le corresponden iguales derechos y deberes (artículo 37 del Código de Procedimientos Civiles).

Así, es concluyente que al igual que el juzgador de primer grado, en el recurso de apelación este órgano colegiado puede analizar de oficio la existencia de litisconsorcio pasivo necesario, pues el hecho de que tenga que ceñirse a la materia del medio de impugnación, no es obstáculo para que oficiosamente pueda estimar circunstancias impeditivas o extintivas que operan ipso iure, como sería la citada figura jurídica, y que podía haber analizado el juzgador de primera

instancia, sobre todo si la resolución que se llegue a pronunciar en esta segunda instancia, en la que de oficio se declare la existencia del litisconsorcio, no implica violación al mencionado artículo 926, en tanto que no se pronuncia sobre la materia de la apelación, ni decide en el fondo sobre la procedencia o fortuna de la pretensión, y mucho menos que deba ser favorable a ésta, pues esas circunstancias dependen de otra clase de presupuestos, los materiales o sustanciales.

De la misma manera es necesario apuntar, que para establecer en definitiva la procedencia del estudio del litisconsorcio pasivo necesario en esta instancia, debe decirse que los presupuestos procesales son los requisitos o condiciones que deben cumplirse para la iniciación o el desarrollo válido de un proceso, o en su caso, para que pueda pronunciarse sentencia de fondo, y que según el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, Décima Cuarta Edición, página 2524, son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni seguirse válidamente un juicio.

Por ello, si el litisconsorcio pasivo necesario se traduce en la falta de emplazamiento a juicio de personas a las cuales la sentencia les perjudicará, implicando pluralidad de demandados y unidad de acción; entonces, deben ser llamados a juicio todos los litisconsortes, quienes al estar vinculados entre sí por un derecho litigioso, deben ser afectados por una sola sentencia.

Esto es, el litisconsorcio constituye un presupuesto procesal sin cuyos requisitos no puede dictarse una sentencia válida en tanto que involucra cuestiones de orden público; por lo que la carga procesal de citar a todas las partes corresponde al órgano jurisdiccional.

En ese sentido, cuando se interpone un recurso de apelación y el tribunal de alzada advierte que en el juicio natural hubo litisconsortes que no fueron llamados, aunque no medie petición de parte, en cualquier etapa del procedimiento está obligado a mandar reponerlo de oficio, para el efecto de que el juzgador de primera instancia los oiga y dicte una sentencia completa, en atención a los principios de igualdad, seguridad jurídica y economía procesal.

Sirve de apoyo a esta postura, la jurisprudencia de la Novena Época, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis 1a./J. 47/2006, que aparece en la página 125 del Tomo XXIV del mes de septiembre de 2006 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo los siguientes rubro y texto:

“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. AL SER UN PRESUPUESTO PROCESAL, EL TRIBUNAL DE ALZADA DEBE MANDAR REPONER EL PROCEDIMIENTO OFICIOSAMENTE CUANDO ADVIERTA QUE NO TODOS LOS INTERESADOS FUERON LLAMADOS AL JUICIO NATURAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE A PARTIR DE JULIO DE 2002). *El litisconsorcio pasivo necesario implica pluralidad de demandados y unidad de acción; de ahí que deban ser llamados a juicio todos los litisconsortes, quienes al estar vinculados entre sí por un derecho litigioso deben ser afectados por una sola sentencia, conforme a los artículos 1.86, 1.87 y 1.88 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. En ese sentido, cuando se interpone un recurso de apelación y el tribunal de alzada advierte que en el juicio natural hubo litisconsortes que no fueron llamados, aunque no medie petición de parte, en cualquier etapa del procedimiento está obligado a mandar reponerlo de oficio, para el efecto de que el Juez de primera instancia los oiga y dicte una sentencia completa, en atención a*

los principios de igualdad, seguridad jurídica y economía procesal, siendo que en términos del último numeral, los efectos son reponer el procedimiento a fin de que el Juez de primer grado prevenga al actor para que amplíe su demanda o la reconvención contra las personas que formen el litisconsorcio necesario. Lo anterior en virtud de que el litisconsorcio constituye un presupuesto procesal sin cuyos requisitos no puede dictarse una sentencia válida en tanto que involucra cuestiones de orden público; por lo que la carga procesal de citar a todas las partes corresponde al órgano jurisdiccional.”;

Asimismo, en lo conducente, la tesis aislada IV.2o.C.39 C de la Novena Época, sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Cuarto Circuito, que se observa en la página 2408 del Tomo XXIII del mes de enero de 2006 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo los siguientes rubro y texto:

“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL Y NO UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN. Si se atiende a que las condiciones de la acción son "los requisitos para que el actor pueda obtener una sentencia que declare procedente la acción y condene al demandado" (Pallares Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, vigésimo sexta edición, Editorial Porrúa, 2001, página 173); y los presupuestos procesales "son los requisitos o condiciones que deben

cumplirse para la iniciación o el desarrollo válido de un proceso, o en su caso, para que pueda pronunciarse sentencia de fondo" (Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, décimo cuarta edición, página 2524); se concluye que mientras los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni seguirse válidamente un juicio, las condiciones de la acción son los requisitos para que el actor pueda obtener una sentencia que declare procedente la acción y condene al demandado, es decir, si faltan las condiciones de la acción, no hay inconveniente en que el Juez falle el juicio, lo que no sucede cuando no se satisface algún presupuesto procesal, como el litisconsorcio pasivo necesario, que se traduce en la falta de emplazamiento a juicio, de personas a las cuales la sentencia les perjudicará."

Ahora bien, para evidenciar que en el caso se actualiza la figura del litisconsorcio pasivo necesario en la moral Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), es necesario transcribir el capítulo de HECHOS de la demanda de rescisión de contrato de compraventa, promovida por ***** (aquí apelantes), contra *****.

“...CAPÍTULO DE HECHOS

1.- Que con fecha 17 de junio del año 2009 los suscritos realizamos un contrato privado escrito con la ahora demandada la C. *****, esto en relación a un bien inmueble ubicado en calle Circuito Laguna de los Guajes, número 176, Fraccionamiento Villas de Diamante de esta Ciudad, mismo que habíamos adquirido con crédito INFONAVIT número 2806264792, dicho crédito lo adquirí yo el C. *****, y lo adquirí estando ***** con mi esposa la C. *****, tal y como lo justifico con el contrato que exhibo.

2.- Y con fecha del día 17 de junio del año 2009 los suscritos y la demandada celebramos un contrato privado de compra-venta del bien inmueble mencionado con antelación, en tal celebración los suscritos en nuestra ignorancia del derecho cedimos nuestros derechos del bien inmueble bajo ciertas cláusulas y condiciones, ya que aunque yo soy el legítimo propietario del crédito sobre la vivienda, lo cierto es que la vivienda aun no es de mi propiedad, solo soy poseedor, y la vivienda aún se debe y se me está descontando de mi sueldo, de tal manera que por esa razón se está descontando de mi sueldo, y por eso en dicho contrato se estableció en la CLÁUSULA SEGUNDA del referido contrato que se exhibe en esta promoción, que la demandada se obligaba a reembolsarme los pagos de mis descuentos de Infonavit, semanalmente, cosa que se ha negado a hacer desde diciembre del año 2016, por lo que a la fecha ya me

debe la cantidad de

3.- Ahora bien, cabe mencionar que desde la última semana del mes de diciembre del año 2016 a la fecha, la demandada se ha negado a pagarme lo acordado en la cláusula segunda del contrato, y así ya han transcurrido 9 meses en los que la demandada ha disfrutado de estar en la vivienda sin pagar un centavo, siendo yo el único perjudicado ya que a mí se me descuenta por semana de mi salario las aportaciones al Infonavit por corresponder al crédito de dicha vivienda.

Tal y como lo acredito con los recibos de pago de nómina, donde se demuestra el pago de aportación al INFONAVIT que por semana se me retiene de mi salario por las cantidades variables pero superiores a los ***** por semana.

4.- Cabe mencionar que en repetidas ocasiones le he estado pidiendo a la ahora demandada delante de testigos, que me haga el pago de lo acordado, pero su respuesta es simplemente no tengo dinero, o que está enferma, y siendo ese el caso es que me veo económicamente agraviado, pues estoy pagando el crédito de la vivienda y en ella viven personas ajenas a mi familia sin pagar un centavo, y esto ya representa serios problemas de abuso hacia mi persona y patrimonio”

Dicha actora acompañó a la demanda los diversos documentos a que hizo alusión, entre ellos: recibos de

nómina, en los que constan diversos descuentos realizados al actor ***** por concepto de retenciones de INFONAVIT; contrato privado de compraventa fechado en 17 de junio de 2009 celebrado entre dicho actor y ***** como vendedores, y la demandada ***** ***** ***** como compradora, contrato cuya rescisión se pretende en la especie; y, acta número 11333 de 28 de octubre de 2006 elaborada en la Notaría Pública 252 con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial del Estado, continente tanto del contrato de compraventa del inmueble de que se trata, figurando la actora como compradora y la moral ***** como vendedora, así como del diverso contrato de otorgamiento de crédito y de constitución de garantía hipotecaria, de los cuales se advierte que el INFONAVIT interviene como otorgante del crédito para la adquisición de la vivienda, y la demandada como acreditada quien además constituyó hipoteca sobre el inmueble para garantizar el pago del crédito (fojas 1 a la 28).

Como se advierte de dicho escrito inicial y sus anexos, los promoventes del juicio pretenden principalmente la rescisión del contrato privado de compraventa celebrado

el 17 de junio de 2009, en el cual figuran como vendedores del inmueble en cuestión, y la demandada como compradora; destacándose que respecto de dicho inmueble existe un diverso contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado el 28 de octubre de 2016 (previo a aquél), en el que los actores de manera simultánea a la adquisición por compra del inmueble, además aparecen como deudores y garantes hipotecarios, y por su parte la moral INFONAVIT figura como otorgante del crédito y titular del derecho hipotecario.

Tal calidad de acreedor de la moral INFONAVIT, al menos hasta el 30 de enero de 2016, se desprende del informe que dicho organismo rindió en tal fecha, localizable a fojas 13 a la 20 del cuaderno de pruebas de la parte actora; esto es, no existe la certeza de que en la actualidad permanezca la calidad de acreedor de la citada persona moral.

Como se desprende de lo anterior, en el caso debió ser llamado a juicio como litisconsorte pasivo necesario, el organismo INFONAVIT, por las siguientes razones:

Al efecto, se parte de la base de lo que prevén los artículos 1, 2 y 3 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en el sentido de que dicha ley es de *utilidad social* y observancia general en toda la República, que dicho instituto tiene entre sus objetivos la operación de un sistema de *financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad* de habitaciones cómodas e higiénicas.

Por su parte, los diversos artículos 1303, 1304 y 1330 del código civil, establecen:

“ARTÍCULO 1303. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

ARTÍCULO 1304. No será necesario el requisito de la forma cuando medie cumplimiento voluntario y la falta de formalidad no perjudique a terceros.

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 1653. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial. Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos”

De tales dispositivos jurídicos se advierte, que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera el dominio de bienes inmuebles, que de no ser así tales contratos adolecen de nulidad relativa, aunque si la voluntad de las partes consta fehacientemente cualquiera puede exigir el otorgamiento de la escritura, que la falta de forma no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido el contrato por una o por las dos partes, *que no será necesario dicho requisito de forma (que conste en escritura pública) cuando medie cumplimiento, pero siempre que la falta de formalidad no perjudique a terceros*, y, que solo pueden rescindirse los contratos que son válidos.

Expuesto lo anterior, debe decirse que si el contrato de compraventa cuya rescisión se pretende adolece de falta de formalidad al no constar en escritura pública, pues se trata de un contrato privado en el cual si bien consta la voluntad de las partes para la transmisión del dominio

del inmueble, e incluso el cumplimiento parcial de ambas partes ya que los actores (aquí apelantes) transmitieron el dominio y posesión del inmueble, y la compradora (demandada) cumplió diversos pagos; sin embargo, de la revisión de las constancias de autos, *prima facie* se advierte que dicho contrato perjudica a terceros, concretamente al organismo INFONAVIT, ya que éste otorgó previamente mediante un diverso contrato el crédito para la adquisición del inmueble a favor de ***** y ***** (actores del juicio de rescisión), el primero en su calidad de trabajador que reunió ciertos requisitos que lo hicieron merecedor al mismo y la segunda como cónyuge de éste, desprendiéndose además de dicho convenio originario, que los referidos deudores para garantizar el pago del crédito constituyeron garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido, cumpliendo así INFONAVIT con su objetivo principal que es financiar a los trabajadores para que obtengan un crédito barato para vivienda; de donde se obtiene que dicho organismo y el universo de trabajadores que están en espera de un crédito para vivienda resultarían perjudicados con el contrato cuya rescisión se pretende, toda vez que se transmitiría la

propiedad del inmueble sin la autorización del INFONAVIT a una persona que no reunió los requisitos de un trabajador con derecho a la obtención del crédito.

De ahí que se estime necesario llamar a juicio al organismo INFONAVIT, en su calidad de litisconsorte pasivo, para que en su caso manifieste lo que a su interés convenga, principalmente en protección de su patrimonio que está catalogado como de servicio social para la clase trabajadora, pues el objeto de dicha institución es financiar viviendas baratas para los trabajadores.

Bajo las consideraciones que anteceden, de las que es evidente que no se constituyó la relación procesal entre las partes por la existencia de litisconsorcio pasivo necesario, conforme a lo previsto en el artículo 926, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, este tribunal de alzada procede a revocar de oficio la sentencia recurrida, ordenando la reposición del procedimiento para el efecto de que se emplace a juicio al organismo INFONAVIT, a fin de que tenga la posibilidad de acudir a este juicio en defensa de sus intereses frente a las pretensiones de las partes,

declarándose únicamente la validez de la contestación oportuna de la demanda, y nulas las actuaciones posteriores.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Los agravios expresados por los actores ***** y ***** , contra la sentencia de veinte de abril de dos mil dieciocho, dictada en el expediente 775/2017, correspondiente al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Compraventa, promovido contra ***** ***** ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas; resultaron de estudio innecesario.

SEGUNDO. Se revoca la sentencia recurrida en apelación, y en su lugar se ordena la reposición del procedimiento, para los fines y efectos a que se refiere el considerando TERCERO de este fallo de segunda instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución; devuélvase el expediente al juzgado de origen, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente 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 Egidio Torre Gómez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Adrián Alberto Sánchez Salazar, siendo Presidente y ponente el primero firmando con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado Presidente y Ponente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos.

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

*El Licenciado(a) SILVIA SALAZAR RODRIGUEZ,
Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA
COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este*

documento corresponde a una versión pública de la resolución (419) dictada el (VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2018) por el MAGISTRADO, constante de (26) 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.