

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintiuno de enero de dos mil diecinueve.-----

--- **V I S T O** para resolver de nueva cuenta el presente toca 143/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes en contra de la sentencia del dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, dictada por el C. Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente 218/2017 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento de Contrato promovido por ***** en contra de ***** y a la demanda reconventional sobre Rescisión de Contrato promovida por éste último en contra de aquélla; vista también la ejecutoria del once de enero de dos mil diecinueve, terminada de engrosar el quince del mismo mes y año, pronunciada por el Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en el Juicio de Amparo Directo 499/2018, que concede la protección constitucional a la quejosa ***** y la niega a la quejosa adherente *****; y:

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

--- **PRIMERO:** La sentencia de primer grado recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos: -----

"--- **PRIMERO:** Se declara improcedente la acción de rescisión de contrato que en **RECONVENCIÓN** hace valer

ejecución de sentencia. Establecido el plazo para cubrir el financiamiento, en cuanto a la forma de pago, estos deberán de ser hechos por la actora una vez que la demandada proporcione datos necesarios para llevar a cabo depósitos bancarios, tales como Institución de Crédito en que se llevaran a cabo los depósitos, número de cuenta y clave interbancaria, estando todo el tiempo la actora en posibilidad de depositar la mensualidad en el juzgado por cualquier eventualidad. Por otra parte se confirma la medida provisional de fecha nueve de agosto del año en curso de entrega de posesión a la actora primer piso del inmueble y se condena a la demanda a la entrega de la totalidad de los bienes inmuebles materia de la compraventa, por lo que una vez que cause ejecutoria la sentencia hagase devolución de la fianza otorgada; del contrato basal se advierte en la cláusula sexta que la actora ocupaba el inmueble pagando renta mientras dura el trámite del crédito y como este ha concluido, es procedente la prestación reclamada y se condena a la demandada a hacer entrega de la totalidad de los inmuebles materia de la compraventa por ser ésta una prestación también demandada por el accionante de este proceso adversarial.

--- CUARTO: Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, con sustento en el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la demandada a pagar a la actora los gastos y costas que le hubiere producido este juicio, mismos que deberán liquidarse en vía incidental, dentro de la fase ejecutiva de esta sentencia.

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...".

(SIC)

--- SEGUNDO: Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconforme tanto la parte actora como la demandada interpusieron recurso de apelación en

su contra, el que les fue admitido en ambos efectos mediante proveído del veintidós de enero de dos mil dieciocho; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del tres de abril del actual, se turnaron a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata.-----

--- Seguidos los trámites legales correspondientes, ésta Sala colegiada el veintidós de junio de dos mil dieciocho dictó la resolución 205 (doscientos cinco), con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“--- PRIMERO: Resultaron infundados en parte e inoperantes por otra los argumentos de agravio expresados por la apelante ***** , en contra de la sentencia de dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, dictada por el C. Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente 764/2017, en tanto que los agravios de la apelante ***** se estimaron inoperantes.*

--- SEGUNDO: Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo que antecede.

*--- TERCERO: Se condena a la apelante ***** , al pago de costas de ambas instancias.*

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

--- **TERCERO:** Por no haber estado conforme con la resolución anterior la ***** , a través de su representante legal, promovió demanda de amparo directo, de la cual correspondió conocer por turno al Honorable Primer Tribunal

Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, el que se registró con el número 499/2018; asimismo, la ***** . promovió amparo adhesivo, y una vez rendido el informe justificado correspondiente por ésta responsable y previo los trámites legales conducentes, se dictó ejecutoria con los siguientes puntos resolutivos: --

“PRIMERO. La Justicia de la Unión ampara y protege a *** , respecto de la sentencia de veintidós de junio de dos mil dieciocho, dictada por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, con residencia en esta ciudad, en el toca civil 143/2018, para el efecto de que dicha autoridad:**

- a) Deje insubsistente la sentencia reclamada;**
- b) Reitere las consideraciones que no son materia de la concesión del amparo.**
- c) Dicte otra en la que, al analizar los agravios propuestos por la recurrente, se pronuncie en forma exhaustiva, fundada y motivada, sobre los argumentos expuestos en los agravios identificados como primero, cuarto y sexto.**
- d) Con libertad de jurisdicción, resuelva el medio de impugnación sometido a su consideración, como en derecho corresponda.**

SEGUNDO. Requierase a la autoridad a que se alude en el resolutivo anterior en términos de la parte final del quinto considerando de esta ejecutoria, para que proceda a su cumplimiento.

TERCERO. La Justicia de la Unión no **ampara ni protege** a la ***** en su calidad de quejoso adherente, contra la sentencia de veintidós de junio de dos mil dieciocho, dictada por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal

de Justicia en el Estado, con residencia en esta ciudad, en el toca civil 143/2018.

Notifíquese como corresponda;...”

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

--- **PRIMERO:** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 211 párrafo tercero de la Ley de Amparo vigente, así como lo previsto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008, es competente para resolver de nueva cuenta el presente recurso de apelación, en cumplimiento al fallo dictado por el H. Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital.-----

--- **SEGUNDO:** El Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, al resolver el juicio de amparo Directo Civil 499/2018, lo hizo en los términos de los considerandos quinto y sexto de la ejecutoria que se cumplimenta, cuya parte conducente a continuación se transcribe:-

“QUINTO. Estudio.

*Los conceptos de violación son **inoperantes e infundados en una parte y fundados en otra.***

Antecedentes relevantes

promovió juicio ordinario civil sobre cumplimiento de contrato, en contra

de
de
quien reclamó, en esencia, lo siguiente:

a) *La declaración judicial que el contrato celebrado entre actor y demandado el trece de julio de dos mil quince, es un contrato privado de compraventa.*

b) *Se condene a la demandada a financiar la operación de compraventa consignada en el citado contrato.*

c) *La declaración judicial del plazo para el pago del crédito y la manera en que se deberán hacer los pagos.*

d) *La entrega inmediata de la totalidad de los bienes inmuebles motivo del contrato privado de compraventa que se acompaña, y*

e) *El pago de gastos y costas.*

Expuso los hechos en que sustentó sus pretensiones (fojas 2 y 3 del juicio ordinario civil).

De dicha demanda, por razón de turno, correspondió conocer al Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con sede en Nuevo Laredo, donde se radicó el juicio ordinario civil 218/2017 (fojas 28 a 30 ídem).

Previo

emplazamiento,

contestó la demanda, negando las prestaciones reclamadas, controvertió los hechos, opuso excepciones; asimismo, promovió reconvencción, reclamado como prestaciones, las siguientes:

a) *La rescisión del contrato privado de compraventa celebrado con la*

b) *Como consecuencia de la rescisión demandada, la desocupación y entrega de los inmuebles materia del contrato base de la acción, así como el pago de los daños y perjuicios, y c) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.*

La

contestó la reconvencción instaurada en su contra, en los términos que estimó convenientes a sus intereses.

Seguida la secuela procesal, el juez natural dictó la sentencia de primera instancia, declaró improcedentes las

acciones reclamadas en la demanda reconvencional, y procedentes las acciones ejercidas en la demanda principal (fojas 171 a 201 ídem).

Inconformes con dicho fallo, ambas partes del juicio de origen interpusieron recurso de apelación, del que conoció la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con sede en Ciudad Victoria, en la que se radicó el toca 143/2018.

El veintidós de junio de dos mil dieciocho, la autoridad responsable dictó la resolución correspondiente, declarando infundados e inoperantes los agravios de ambas partes y confirmó la sentencia recurrida (fojas 74 a 113 del toca de apelación).

La anterior resolución constituye el acto reclamado en el presente juicio constitucional.

Análisis de los conceptos de violación

Por cuestión de técnica jurídica en el juicio constitucional, algunos de los motivos de disenso se estudian en su conjunto, por la estrecha relación que guardan entre sí, por así permitirlo el artículo 76 de la Ley de Amparo.

- Violaciones procesales.

La quejosa aduce, en sus conceptos de disenso que identifica como 1 y 2, que la Sala responsable infringió los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica que consagran los artículos 14 y 16 constitucionales, toda vez que al resolver sobre el agravio relativo al ilegal desechamiento de la prueba de informe de autoridad, aun cuando resolvió que el hecho de que la prueba se titulara Informe de Autoridad, no era razón para desestimarla; sin embargo; consideró que el medio de convicción tenía por objeto la solicitud de documentos y que no se veló por el desahogo de los mismos.

Alega, que tal determinación de la responsable vulnera la garantía de legalidad y seguridad jurídica, pues como se advierte del agravio respectivo, la prueba ofrecida contenía dos supuestos como ya se dijo, el primero, sería que BANREGIO informara sobre la solicitud de la compradora para obtener el

supuesto crédito solicitado y, el supuesto segundo, es que de ser así, exhibiera los documentos que soportaran lo anterior.

Esgrime, que dentro del juicio natural, durante la dilación probatoria, ofreció la prueba confesional a cargo de ***** , en su carácter de representante legal de la ***** , ahora tercero interesado, la cual se desechó, y al expresar agravios expuso que tal desechamiento de la confesional era ilegal, pues señaló que se había ofrecido a cargo de persona en particular, dado que dicha persona había intervenido en la celebración del contrato base y que existía jurisprudencia por contradicción de tesis que contemplaba el ofrecimiento de la prueba en los términos en que se hizo; empero, la autoridad resolutora, al pronunciarse sobre dicho agravio, se limitó a decir que tales argumentos no lograban destruir los razonamientos del juez primario al resolver la revocación, sin fundamentar debidamente, en su caso, la improcedencia del agravio ni tampoco aborda la jurisprudencia que transcribió, que es obligatoria y que aplica al caso concreto, vulnerando por consecuencia la garantía de legalidad y seguridad jurídica.

Lo anterior es **inoperante**, ante la insuficiencia de argumentos para combatir las razones de la autoridad responsable al dar respuesta a los motivos de inconformidad.

La Sala del conocimiento expuso, al respecto, lo siguiente:

“(…)

cierto es también, como se obtiene de la lectura de la parte respectiva de la resolución que ha quedado transcrita, que **el A quo expresó otra razón para soportar el sentido de su fallo**, tal es el caso de la relativa a que por medio del informe el oferente de la prueba pretende incorporar al juicio documentos que aunque relacionó al responder el hecho tres de la demanda incoada en su contra, pidiendo que se requiera a su contraparte por la exhibición de los documentos que sustenten la solicitud de crédito realizada a BANREGIO y la respuesta negativa por parte de dicha entidad financiera, y que en ese sentido la parte oferente de la prueba

debió velar por la admisión y desahogo de dicho elemento probatorio, conforme lo establecen los artículos 248 fracción II y 260 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tratarse de documentos en que funda su excepción, lo cual no realizó. **En tal orden de ideas, como la cuestión atinente a la admisión de la prueba y su posterior desechamiento, ya han quedado solventadas en primera instancia y no son atacadas en esta Alzada todas las razones que expresó el A quo para fallar en el sentido en que lo hizo, ello trae por consecuencia lo inoperante de su inconformidad, por apoyarse la resolución que resolvió el citado recurso de revocación en diversas consideraciones, debiendo subsistir la consideración sustancial no controvertida de dicha resolución y por tal motivo continuará rigiendo su sentido.**

De igual manera acontece, con la prueba de confesión que debería correr a cargo de ***** , en su carácter de representante legal de la ***** , admitida por acuerdo de quince de noviembre de dos mil diecisiete, recurrida en revocación por escrito de dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, cuyo recurso se admitió por auto de la misma fecha y se resolvió el treinta de noviembre de esa anualidad, declarándolo procedente y fundado lo que trajo por consecuencia, que se ordenara que en el auto respectivo se señalara que no ha lugar a acordar de conformidad sobre la admisión de dicha prueba, lo cual se realizó bajo los siguientes argumentos:

‘ÚNICO.- Examinado que fue el medio ordinario de impugnación que se encuentra haciendo valer su autor, y derivado de lo fundado de los agravios vertidos, se declara procedente y fundado el mismo, con ocasión de lo antijurídico que resultó proveer sobre la solicitud del ciudadano ***** , de admisión de prueba CONFESIONAL POR POSICIONES a cargo de la C. ***** en su carácter de representante legal de la ***** ., esto toda vez

que en la norma contenida en el artículo 308 fracción IV, del Código Adjetivo Civil Vigente en el Estado, que establece que:

‘ARTÍCULO 308.-

(se transcribe)’

*Por tanto, al traerse (sic) de personas morales, como en el caso de la especie, la absolución de posiciones debe ser a cargo o bien del representante legal o del apoderado debidamente constituido, y no que necesariamente deba ser a cargo de determinada persona como lo solicitó el oferente de la prueba, ya que si bien es cierto que la C. ***** compareció a promover el juicio en que se actúa en su carácter de representante legal de la ***** también lo es que no por este solo hecho se debe admitir la prueba CONFESIONAL POR POSICIONES a su cargo, sino que, se repite, puede ser a cargo del representante legal o apoderado debidamente constituido, de ahí lo procedente del recurso en análisis, por lo que en debida reparación del agravio causado al recurrente, es menester emitir un nuevo auto, en el que se provea que por cuanto a la confesional por posiciones que solicita a cargo de la C. (sic) ***** en su carácter de representante legal de la ***** no ha lugar de acordar de conformidad la admisión de la prueba en los términos que solicita ya que acorde a lo establecido por el artículo 308 del Código Adjetivo Civil Vigente en la Entidad, por las personas jurídicas absolverán posiciones, su representante legal o apoderado debidamente constituido, por lo que no se puede exigir que el desahogo de la confesional por posiciones se lleve a cabo por apoderado o representante específico, [...].’*

Consideraciones las anteriores que no son combatidas frontalmente por la parte aquí apelante, ya que se limita a señalar que la prueba se ofreció a cargo de ***
*****, debido a que fue quien intervino en el contrato basal a nombre de la moral actora, argumento que no logra destruir el razonamiento expresado por el A quo al resolver el recurso de revocación aludido, mismo que deberá seguir incólume rigiendo su sentido.**

(...)"

(fojas 94 y 95 del toca civil).

De lo anterior, se advierte, que la parte quejosa soslaya controvertir los fundamentos torales en que se sustentó la Sala responsable para declarar inoperantes por insuficientes los agravios esgrimidos por el apelante.

Esto es, omite exponer argumentos encaminados a evidenciar el por qué sus agravios que hizo valer en el recurso de apelación, si combatían todas las consideraciones que sustentan la resolución de primera instancia y, por ende, no debían de calificarse como inoperantes.

Lo anterior se estima así, pues es claro que los actos de autoridad que afecten la esfera jurídica de alguna persona, física o moral, pueden impugnarse a través del juicio constitucional, siempre que se sigan las reglas previstas por el artículo 175 y demás relevantes de la Ley de Amparo⁴

Así, mediante los conceptos de violación se debe enunciar concretamente los efectos de los actos de autoridad y su afectación jurídica y demostrarse argumentativamente cómo es que la norma, acto u omisión reclamada violan las disposiciones

4 Artículo 175. La demanda de amparo directo deberá formularse por escrito, en el que se expresarán:

I. El nombre y domicilio del quejoso y de quien promueve en su nombre;

II. El nombre y domicilio del tercero interesado;

III. La autoridad responsable;

IV. El acto reclamado.

Cuando se impugne la sentencia definitiva, laudo o resolución que haya puesto fin al juicio por estimarse inconstitucional la norma general aplicada, ello será materia únicamente del capítulo de conceptos de violación de la demanda, sin señalar como acto reclamado la norma general, debiéndose llevar a cabo la calificación de éstos en la parte considerativa de la sentencia;

V. La fecha en que se haya notificado el acto reclamado al quejoso o aquélla en que hubiese tenido conocimiento del mismo;

VI. Los preceptos que, conforme a la fracción I del artículo 1o de esta Ley, contengan los derechos humanos cuya violación se reclame; y

VII. Los conceptos de violación.

de la Constitución Federal, los instrumentos internacionales o leyes aplicables⁵.

Por esa razón, los juzgadores de amparo deben analizar exhaustivamente los conceptos de violación en búsqueda de una afectación real, sin embargo, la ausencia de debate en contra de las consideraciones torales de la sentencia reclamada no permiten razonar la existencia de un motivo de inconformidad suficiente para su estudio.

De esa forma, este órgano colegiado comparte el criterio sustentado en la tesis IV.3o.A. J/4⁶, dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, de rubro y texto:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. RESULTAN INOPERANTES POR INSUFICIENTES SI NO ATACAN TODOS LOS ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN EL SENTIDO DE LA SENTENCIA COMBATIDA. Resultan inoperantes los conceptos de violación expuestos en la demanda de amparo directo que no controvierten todas las consideraciones y fundamentos torales del fallo reclamado, cuando, por sí solos, pueden sustentar el sentido de aquél, por lo que al no haberse controvertido y, por ende, no demostrarse su ilegalidad, éstos continúan rigiendo el sentido de la resolución combatida en el juicio constitucional. De ahí que los conceptos de violación resulten inoperantes por insuficientes, pues aun de resultar fundados no podrían conducir a conceder la protección constitucional solicitada”.

El análisis anterior permite arribar a la consideración que, en el particular, la quejosa aduce que la autoridad responsable se limita a determinar inoperantes sus agravios y que, además, incumplió con las normas que rigen el procedimiento, toda vez que no existe una causa justa y legal para desechar las pruebas confesional e informe; asimismo, que la

5 CAMPUZANO GALLEGOS, ADRIANA, *Manual para entender el Juicio de Amparo, Teórico-Práctico*, Tercera Edición, México, Ed. Dofiscal, 2017, página 38.

6 Ubicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, tesis IV.3o.A. J/4, número de registro 178786, página 1138.

autoridad responsable omitió estudiar sus agravios, lo que lo deja en un estado de indefensión; empero, tales argumentos en nada combaten las razones torales por las que el tribunal de alzada resolvió en el sentido en que lo hizo.

En ese tenor, se debe determinar la **inoperancia** de los conceptos de violación que no combaten las consideraciones y fundamentos del fallo reclamado.

Resulta aplicable la jurisprudencia 480⁷, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, de rubro y texto:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. REGLAS PARA DETERMINARLOS. Existen dos casos en los cuales deben declararse inoperantes los conceptos de violación hechos valer en una demanda de amparo directo, promovida en contra de una sentencia definitiva, laudo o resolución que haya puesto fin al juicio, dictada por los tribunales judiciales, administrativos o del trabajo: el primero de ellos se presenta cuando los argumentos que integran los conceptos de violación no se enderezan a atacar ninguno de los fundamentos del fallo reclamado, por lo que resulta obvia la inoperancia de los mismos; el segundo, cuando en los conceptos solamente se atacan algunos de los argumentos que rigen el acto materia de amparo, pero se dejan firmes otros, siendo inútil el estudio de los conceptos propuestos en la demanda de garantías, ya que aun y cuando resultaran fundados, dada la naturaleza del acto reclamado, sería imposible conceder el amparo y protección de la Justicia Federal, para revocar el sentido de la resolución impugnada. Debe hacerse la aclaración de que si dentro de los conceptos propuestos existiere alguno de carácter formal, como pudiera ser la falta de estudio de algunos puntos de la litis, sí es posible conceder el amparo para efectos de subsanar la violación formal de que se trate ya que este tipo de conceptos aun y cuando no se dirigen a los argumentos sustentadores del

⁷Visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917- 2000, Tomo VI, Común, Jurisprudencia, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, tesis 480, número de registro 918014, página 417.

fallo, hacen notar vicios formales de la resolución reclamada”.

*En diverso aspecto, la solicitante de la protección federal, aduce, que al formular sus agravios, señaló que con relación a la prueba testimonial, desahogada por ***** y ***** , que de la lectura de las declaraciones se pueden advertir una serie de inconsistencias, pues los testigos dicen que no presenciaron el acto en el cual el ahora tercero dice haber solicitado el multicitado crédito a BANREGIO, tampoco les consta que dicha institución, le hubiese negado el crédito a la accionante del juicio natural.*

Explica, que por tal motivo promovió incidente de tachas, el cual fue radicado y se reservó su resolución hasta en tanto se resolviere el juicio en definitiva.

Señala, que en el incidente se plasmaron la serie de inconsistencias referidas por los testigos al contestar los interrogatorios y las repreguntas hechas al momento de la audiencia correspondiente.

Relata, que al resolver el citado incidente de tachas, dentro de la sentencia, el juez de primera instancia fue omiso en pronunciarse sobre todos y cada uno de los motivos por los cuales la declaración de los testigos carecía de valor, dado que se pronunció únicamente sobre dos de ellos, contraviniendo expresamente lo estipulado por los artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, motivo por el cual, en vía de agravio, expresó dicha violación procesal.

Sin embargo, la Sala resolutora al dictar la ejecutoria señalada como acto reclamado, eludió su obligación y deber de pronunciarse sobre los motivos de disenso expresados, en lo que se refiere a la declaración de la improcedencia del incidente de tachas, pues al resolver dicho agravio, se limitó a decir que no se precisó que parte del incidente de tachas se omitió analizar y cómo es que esto trasciende en el fallo.

Manifiesta, que lo anterior denota parcialidad de la responsable a favor de la ahora tercera interesada, pues con independencia del resultado del fallo, es su deber pronunciarse

sobre los motivos esgrimidos dentro del incidente de tachas, sin que fuera necesario que en el escrito de expresión de agravios, motivos de inconformidad expuestos en el incidente. se transcribiera de nueva cuenta todos y cada uno de los

Lo anterior es **infundado**.

Para demostrar la anterior afirmación, resulta menester hacer la transcripción, tanto del agravio donde se hizo valer la inconformidad con relación al tema del incidente de tachas, así como la contestación que al respecto hizo la autoridad responsable, la cual es del tenor siguiente:

“Siguiendo con la referida Testimonial, se interpuso en tiempo y forma un incidente de tachas con motivo de la declaración de los testigos, en el mismo se expusieron una serie de anomalías, contradicciones e incoherencias contenidas en las declaraciones de los ya mencionados testigos, se elaboró una detallada lista de estas inconsistencias, el incidente en comento fue oportunamente radicado por el C. Juez de Primera Instancia, reservando pronunciarse sobre el mismo al momento de resolver en definitiva el presente juicio.

Sin embargo al resolver sobre el citado Incidente de Tachas en la Sentencia definitiva el C. Juez de los autos no abordó todos y cada uno de los argumentos referidos en el citado incidente, refiriéndose solo a un par de ellos, es decir omitió deliberadamente entrar al estudio de todas y cada una de las irregularidades planteadas, no obstante estar compelido a hacerlo, pues tales inconsistencias afectan irremediablemente la credibilidad del dicho de los testigos, conculcando con su proceder el C. Juez expresamente lo establecido por los Artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente y aplicable”

(foja 17 del toca).

“lo anterior se robustece asimismo con el resultado de la testimonial ofrecida por la

comento, por lo que resulta improcedente el incidente de tachas promovido por la parte demandada atento a lo establecido por los artículos 372 y 407 del Código Adjetivo Civil en comentario'.

(...)

y en cuanto al estudio de las tachas que en contra de los atestados interpuso la hoy disidente, debe decirse que la misma aunque se duele de una incompleta valoración de las razones que alegó al tachar el dicho de los testigos, no precisa qué parte se omitió analizar y cómo ésta afecta al inconforme o trasciende al resultando del fallo, y en ese tenor el agravio respectivo se torna inoperante, pues el A quo ya expresó las razones por las que encuentra infundadas las tachas sin que las mismas se logren controvertir frontalmente por el disconforme”

(fojas 107 y 108 del toca).

De lo anterior se advierte, que no existe la omisión alegada, toda vez que la Sala resolutora sí se ocupó del agravio propuesto y lo estimó inoperante, dado que la apelante no expresó qué parte se omitió analizar y cómo trasciendo al resultado del fallo.

Cabe agregar, que contrario a lo que sucede en la primera instancia de un juicio, donde el órgano jurisdiccional debe dilucidar si existe o no un derecho subjetivo del actor, en la segunda instancia originada por la interposición de un recurso de apelación, el tribunal de alzada debe resolver, en principio, si la sentencia recurrida fue dictada o no con apego a derecho, por lo que la litis versa sobre los agravios tendentes a demostrar jurídicamente la ilegalidad de la sentencia recurrida.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 926 y 949, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas⁸, el Tribunal de Alzada debe

⁸“**Artículo 926.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Supremo Tribunal de Justicia revoque o modifique la resolución dictada en primera instancia; y en su caso, analice la violación procesal sostenida no consentida, decretando la reposición del procedimiento, conforme a las reglas contenidas en éste capítulo.

La confirmación será, en todo caso, resultado lógico-jurídico de la improcedencia de la revocación, modificación o reposición solicitadas.

Artículo 949. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;

(...)”.

emitir un pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos litigiosos contenidos en los agravios, sin que, por regla general, esté obligado a pronunciarse sobre todas las cuestiones que se resolvieron al emitirse la resolución de primera instancia.

Lo anterior es así, pues ante la falta de impugnación, debe considerarse que la parte que sufrió una afectación mediante determinado pronunciamiento emitido en el juicio de origen lo consintió bajo su libre albedrío y conforme al principio dispositivo, de manera que dichas consideraciones deben quedar firmes, y el tribunal de alzada debe partir de esas consideraciones para elaborar el razonamiento que lo conducirá a emitir la sentencia definitiva en grado de apelación.

Ello es así, ya que la expresión de agravios es una carga procesal y, como tal, su satisfacción es en interés propio de quien debe cumplirla para conseguir el resultado que espera obtener de ella, como sería aportar la materia para que el tribunal de alzada analice la legalidad de la sentencia apelada; de manera que, de incumplirla, necesariamente la consecuencia será perjudicial al apelante por perder la oportunidad de ejercerla.

Por tanto, la quejosa sí estaba obligada a refutar todas y cada una de las consideraciones que por sí solas sustentan el fallo; máxime, que en el particular, se está en el supuesto de un juicio de estricto derecho.

- Violaciones formales.

En los conceptos de violación la quejosa refiere, en esencia, que la autoridad responsable viola en su perjuicio las garantías de legalidad y seguridad jurídica, consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales, toda vez que la sentencia impugnada carece de fundamentación y motivación.

Señala, en su concepto de violación tercero, que, en vía de agravio, expresó que el proceder del juez de primera instancia resultaba violatorio de lo acordado en el Contrato Base, dado que en el mismo se había acordado que las condiciones de financiamiento serían fijadas por la hoy solicitante de la protección federal; sin embargo, la autoridad responsable al pronunciarse sobre el mismo, alegó que en términos del artículo 1260 del

Código Civil de Tamaulipas, no se puede dejar al arbitrio de las partes la validez y cumplimiento de los contratos.

Explica, que este no es el caso, pues se acordó que las condiciones de financiamiento las fijaría el vendedor y se alegó que conforme al artículo 1302 del citado código civil, en los contratos cada parte se obliga en la manera y términos que aparezca, así como el diverso precepto 1262 establece que el juez no puede modificar la naturaleza y los elementos sustanciales del contrato, y la responsable nada dijo al respecto, simplemente omitió pronunciarse, violentando los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica.

Aduce, que la Sala responsable resolvió que en términos del artículo 1324 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, el cual es inaplicable, pues en el contrato base establece que las condiciones de financiamiento para el saldo pendiente a cargo del comprador serían propuestas por el vendedor y esto no admite ningún sentido diverso, por lo que al resolver el recurso de apelación, la responsable no se pronunció conforme a derecho evadió resolverlo en los términos que le exige la legislación procesal aplicable.

Asimismo, la quejosa alega, en esencia, en su cuarto motivo de inconformidad, que la autoridad responsable omitió dar respuesta al agravio que hizo valer con relación a la medida precautoria.

Manifiesta, que formuló el motivo de inconformidad en el sentido de que al celebrarse el contrato materia de la controversia, las partes no convinieron que la compradora entraría en posesión del inmueble, por lo que al resolver la Sala en la forma en la que lo hizo, conculcó expresamente el principio de congruencia consagrado en los artículos 112, 115 y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Además, la quejosa alega que la Sala del conocimiento infringió los preceptos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, así como los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica, pues omitió estudiar el agravio relativo a la indebida condena al pago de

gastos y costas, en el que se alegó la improcedencia de dicha prestación, dado que la sentencia era declarativa y no de condena, toda vez que se limitó a transcribir el artículo 131 del citado código procedimental.

*Los anteriores motivos de disenso son **fundados**, desde la perspectiva que se atribuye una violación formal de fundamentación y motivación. La causa petendi de la inconforme conlleva al análisis de la congruencia de la sentencia reclamada.*

La doctrina procesal considera a la congruencia como uno de los principios que regulan la actividad del juez y de las partes en el proceso.

Consiste en la obligación de los tribunales de analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración y, por regla general, sólo resolverán esos planteamientos, para lo cual debe existir identidad entre lo controvertido y lo resuelto.

La mayoría de las leyes adjetivas reconocen la congruencia como eje rector en el dictado de resoluciones jurisdiccionales; para efectos del presente asunto, se resalta el contenido de los artículos 113 y 949, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, que son del tenor siguiente:

***“Artículo 113.** Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos.*

***Artículo 949.** La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:*

I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el magistrado observe que la resolución

combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta; (...).”

La violación al principio en alusión puede darse en tres vertientes:

- 1) Por exceder de la pretensión, concediendo o negando lo que nadie ha pedido (incongruencia por ultra petitia);*
- 2) Porque alguna de las pretensiones fue sustituida por otra que no se formuló (incongruencia por extra petitia);*
y,
- 3) Cuando se omite decidir sobre alguna pretensión formulada por las partes (incongruencia por citra petitia o inobservancia del subprincipio de **exhaustividad**).*

En el caso, nos encontramos frente una situación que se subsume al último de los puntos anteriormente señalados, pues de la lectura de la sentencia reclamada se advierte que la Sala responsable no se pronunció sobre la totalidad de las cuestiones planteadas por la recurrente, hoy quejosa, circunstancia que este Tribunal Colegiado considera ilegal, por lo que merece ser reparado.

En efecto, de la lectura de los agravios de apelación se advierte que la ahora quejosa planteó argumentos respecto de los cuales la responsable omitió su estudio, relacionados con los temas de:

- a) La interpretación de los contratos, es decir, la aplicación al particular del artículo 1302 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, el cual prevé que en los contratos cada parte se obliga en la manera y términos que aparezca, así como que el diverso precepto 1262, establece que el juez no puede modificar la naturaleza y los elementos sustanciales del contrato⁹.*
- b) La posesión del inmueble, en razón de que la autoridad responsable omitió dar respuesta al agravio con relación a*

⁹ Véase fojas 10 a 14 del toca 143/2018.

que las partes no convinieron que la compradora entraría en posesión del inmueble, materia de la controversia¹⁰.

c) La procedencia de los gastos y costas, dado que en el agravio relativo, se señaló que la sentencia era declarativa y no de condena¹¹

Pues bien, de la lectura del fallo reclamado, se advierte, que ciertamente la Sala responsable no hizo un pronunciamiento sobre los citados planteamientos, ya sea calificando la operancia de las afirmaciones de la inconforme, o bien, si son o no fundados, análisis que debió realizar pues como se dijo con antelación, hubo agravio en ese sentido.

Efectivamente, en la resolución reclamada la autoridad responsable precisó, en principio, las consideraciones en que se apoyó el juez de primer grado para estimar ajustadas a derecho las pretensiones de la actora y, posteriormente, examinó diversos argumentos que expuso la apelante, mismos que desestimó atendiendo, entre otras cuestiones, esencialmente a lo siguiente:

- *Señaló que en términos del artículo 1260 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, no se puede dejar al arbitrio de las partes, la validez y cumplimiento de los contratos y que de acuerdo a la cláusula segunda del contrato, la vendedora debe otorgar el financiamiento que se le pide.*

- *Precisó que con relación a la posesión del inmueble, la entrega es una obligación a cargo del vendedor.*

- *Que la resolución es de condena, pues tiene por objeto obtener en contra del demandado una sentencia que lo constriñe a cumplir con una obligación sea de hacer, no hacer o de entrega de una cosa.*

Ahora bien, el principio de congruencia está referido a que la sentencia debe ser congruente no sólo consigo misma, sino también con la litis.

De ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que la sentencia

¹⁰ Véase fojas 19 a 23 ídem.

¹¹ Véase fojas 25 y 25 ídem.

no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que la sentencia no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en la defensa, sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio.

Luego entonces, es evidente la violación al principio de congruencia en su vertiente de exhaustividad, ya que la inconforme planteó entre otras cuestiones, la interpretación de los contratos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1302 del Código Civil del Estado; la entrega del inmueble, dado que las partes no convinieron que la compradora tendría la posesión del inmueble; y, la naturaleza de la sentencia era declarativa y no de condena; por lo cual, según lo argüido en apelación, la autoridad responsable debía analizar dichos argumentos.

En ese sentido, en virtud de la obligación que impera para todas las autoridades de fundar y motivar las resoluciones que emitan y atendiendo de forma puntual a lo pretendido por las partes que diriman sus conflictos ante ellas, se estima que la Sala del conocimiento debió examinar de forma minuciosa los argumentos de la hoy quejosa, pues si bien, fueron atendidas cuestiones vinculadas con los temas relativos a la interpretación de los contratos, a quien correspondía la posesión del inmueble materia del contrato y la naturaleza de las sentencias, no se abordaron desde la perspectiva de lo que se hizo valer en los agravios.

En efecto, como se destacó con antelación, la Sala responsable atendió ciertos agravios relacionados con los temas; sin embargo, se insiste, no se pronunció de manera frontal sobre los planteamientos específicos de la apelante, consistentes en:

- a) la interpretación de los contratos,*
- b) a quién correspondía la posesión del inmueble materia del contrato; y,*

c) la naturaleza de las sentencias para resolver sobre los gastos y costas.

*De ahí que resulte **fundado** el concepto de violación examinado.*

Por tanto, ante la incongruencia en que incurrió la responsable, al resolver la litis que le fue planteada, ello, por sí mismo, es suficiente para obligar a dicha autoridad a resolver la contienda con base en las pretensiones que le fueron formuladas y, por ende, hace innecesario el estudio de los demás motivos de disenso.

Decisión

En tales condiciones, lo que se impone es conceder el amparo y la protección federal solicitados para el efecto de que la Sala responsable:

- a) Deje insubsistente la sentencia reclamada;*
- b) Reitere las consideraciones que no son materia de la concesión del amparo.*
- c) Dicte otra en la que, al analizar los agravios propuestos por la recurrente, se pronuncie en forma exhaustiva, fundada y motivada, sobre los argumentos expuestos en los agravios identificados como primero, cuarto y sexto.*
- d) Con libertad de jurisdicción, resuelva el medio de impugnación sometido a su consideración, como en derecho corresponda.*

Atento a lo anterior, es innecesario el análisis del resto de los argumentos expuestos vía conceptos de violación, pues al tratarse de cuestiones relativas a la procedencia de la acción, tal decisión pudiera cambiar con motivo de los efectos del amparo concedido a la parte quejosa.

Así, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 192, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, se deberá requerir a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Victoria, para que dentro del término de tres días, contados a partir de que quede debidamente notificada de esta

ejecutoria, cumpla con la misma, apercibida que en caso de no hacerlo se le impondrá una multa de cien a mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, en términos del diverso numeral 258 de la propia Ley de la materia, y se remitirá el expediente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para el trámite de inejecución, que puede culminar con la separación de su puesto y su consignación.

SEXTO. Estudio del amparo adhesivo.

En los conceptos de violación formulados por la quejosa

*adherente, la *****
únicamente se pretende robustecer la inexistencia de una violación procesal con relación al desechamiento de la prueba de “informe de autoridad” que realizó el juez natural y la valoración que la Sala responsable hizo del agravio relativo al medio de prueba de que se hace mérito.*

*Motivo de disenso que resulta **inoperante** por ineficaz, pues como ya se estableció en la ejecutoria, este órgano de control constitucional estimó, en el amparo principal, que los conceptos de violación con relación a las violaciones procesales resultaron inoperantes e infundados, entre las cuales se encuentra la prueba de informe y, por ende, es innecesario su estudio.*

En efecto, sólo en el caso de que los conceptos de violación relativos al juicio de amparo principal sean fundados, el Tribunal Colegiado, podrá verificar los motivos de inconformidad expuestos en el adhesivo y determinar si existe una violación procesal que pudiera perjudicar al adherente, lo que no acontece en el particular.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis 2a. XXXIX/2018 (10a.)¹², sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual es del tenor siguiente:

“AMPARO ADHESIVO. EL ANÁLISIS DE LAS VIOLACIONES PROCESALES ÚNICAMENTE PROCEDE CUANDO SE ENCUENTREN VINCULADAS CON LOS CONCEPTOS DE

12 Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 54, Mayo de 2018, Tomo II, Segunda Sala, Décima Época, tesis 2a. XXXIX/2018 (10a.), número de registro 2016907, página 1685.

VIOLACIÓN RELATIVOS AL AMPARO PRINCIPAL QUE EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CONSIDERE FUNDADOS. *En diversos precedentes, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el juicio de amparo adhesivo constituye una acción accesoria y excepcional que permite ejercer su defensa a quien resultó favorecido con la sentencia reclamada, con la intención de concentrar en la medida de lo posible las afectaciones procesales que se ocasionaron o pudieron ocasionar, para evitar retrasos injustificados y dar celeridad al procedimiento. Sin embargo, el hecho de que el tribunal de amparo esté obligado a analizar la totalidad de las violaciones procesales no implica que en el amparo adhesivo las pueda analizar desvinculadamente de los conceptos de violación propuestos en el juicio de amparo principal, independientemente de que el adherente las haga valer o de que las advierta en suplencia de la queja deficiente, sino que, conforme a los lineamientos establecidos en la jurisprudencia P./J. 11/2015 (10a.), deberá analizar conjuntamente los aspectos planteados en el amparo principal y en el adhesivo, por lo que sólo en el caso de que los conceptos de violación relativos al juicio de amparo principal sean fundados, el tribunal podrá verificar los motivos de inconformidad expuestos en el adhesivo y determinar si existe una violación procesal que pudiera perjudicar al adherente, de conceder el amparo principal. De analizar directamente las violaciones procesales hechas valer en el amparo adhesivo o de hacerlo oficiosamente, sin verificar si se encuentran relacionadas con los conceptos de violación expuestos en el amparo principal o sin tomar en cuenta que de conceder el amparo en el principal, las violaciones procesales podrían o no afectar las defensas del adherente, no sólo implica soslayar la naturaleza excepcional y accesoria del juicio de amparo*

adhesivo, sino que además procedería en contravención al principio de impartición de justicia pronta y expedita tutelado por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues podría ocasionar que la solución de un asunto se retrase innecesariamente, a efecto de reparar una violación procesal que carezca de relación con los conceptos de violación del amparo principal o bien, aun cuando se trate de un tema vinculado, resulte que los argumentos expuestos en el principal son infundados”.

--- **TERCERO:** En consecuencia, toda vez que se concedió a la parte quejosa *****
 el amparo y protección de la Justicia de la Unión, esta Sala Colegiada a fin de restituirla en el pleno disfrute de los derechos fundamentales que se estimaron violados, con fundamento en los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo vigente, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, deja insubsistente el acto reclamado, consistente en la resolución 205 (doscientos cinco) de veintidós de junio de dos mil dieciocho y, ahora en su lugar, siguiendo los lineamientos del fallo protector, se dicta esta nueva en la que, ciñéndose estrictamente a la sentencia de amparo que se cumplimenta, se reiteran las consideraciones que no son materia de la concesión del amparo y se analizan en forma exhaustiva, fundada y motivada, los argumentos expuestos en los agravios identificados como primero, cuarto y sexto.-----

--- **CUARTO:** El demandado en lo principal, actor en la reconvención, manifestó sus motivos de inconformidad mediante escrito presentado el dieciocho de enero de dos mil dieciocho, el

que obra agregado a fojas de la ocho a la veintinueve del presente

Toca y que hace consistir en lo siguiente:-----

“1.- VIOLACIÓN EXPRESA A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 113, 114, 115, 392, 397, 409 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO Y APLICABLE AL PRESENTE ASUNTO.

En efecto, la resolución recurrida conculca expresamente lo dispuesto por los preceptos legales a que me he referido pues de la simple lectura de la misma se advierte que el C. Juez de Primera Instancia declaró procedente la acción intentada por la parte actora y condenó a mi representada al cumplimiento de las prestaciones reclamadas, entre ellas se condenó a mi poderdante a otorgar al accionante lo siguiente:

“deberá otorgarse dicho financiamiento en el mismo tiempo que el de un crédito PYME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que este tipo de crédito, que es el originalmente solicitado a la institución de crédito BANREGIO”.

Lo anterior es completamente ilegal y contrario a lo estipulado en el contrato base de la acción del presente juicio y de las pruebas rendidas por las partes durante la secuela del procedimiento, como a continuación se demuestra:

a).- El contrato base de la acción del presente juicio, documento el cual obra agregado en autos, se trata de un documento público que fue ratificado ante Notario, además de que tiene el carácter de prueba plena, pues ha sido reconocido por ambas partes contendientes en lo que respecta a su contenido y su forma, con ese antecedente, encontramos que dentro del texto del referido contrato se advierte en primer término lo siguiente: (Lo transcribe).

En los términos de lo dispuesto por el Artículo 1302 del Código Civil vigente en el Estado, se establece que en los contratos, como el que nos ocupa, cada uno se obliga en la

manera y términos que aparezcan que quiso obligarse.

Así mismo el Artículo 1262 del referido Código Civil en su Fracción III establece que el Juez no podrá modificar la naturaleza y los elementos sustanciales del contrato.

Expuesto lo anterior y tomando en consideración lo referido líneas arriba, queda sumamente claro que el C. Juez de Primera Instancia conculcó expresamente los preceptos legales referidos con antelación, al apartarse de lo acordado en el Contrato Base de la Acción, de las pruebas aportadas y de la litis planteada, pues está demostrado que en los términos del contrato base de la acción, que la parte actora aceptaría las condiciones de financiamiento propuestas por mi representada, en esos términos se obligó al actor, es decir en ningún momento se estableció en el contrato base de la acción que dichas condiciones de financiamiento serían determinadas por peritos o por el C. Juez competente de Primera Instancia y como quedó demostrado durante la secuela del procedimiento, mi representada fijó dichas condiciones de financiamiento más sin embargo el accionante se negó a aceptarlas, y aún en el supuesto no concedido que mi representada con anterioridad a la presentación de la demanda no le hubiere presentado al actor las condiciones de financiamiento acordadas, lo procedente en su caso, hubiere sido que se interpelare a mi poderdante para que las fijase y en el supuesto que hubiese habido negativa, cosa que no admito, entonces en un extremo el C. Juez de Primera Instancia las hubiera podido establecer, sin embargo este no es el caso, pues las condiciones de financiamiento se le hicieron saber al accionante tal y como constan en el escrito de contestación de demanda que obra en autos, es decir está plenamente demostrado que no quedó a la potestad del C. Juez de Primera Instancia decidir sobre los términos y condiciones del financiamiento a otorgarse por mi representada como equivocadamente lo refiere el fallo recurrido, por lo anterior deberá revocarse la sentencia

apelada, por haber sido pronunciada en contra de las actuaciones que obran en autos, de la litis y de las pruebas rendidas por las partes.

Es decir resulta a todas luces improcedente que sea el C. Juez de Primera Instancia quien decida sobre los términos y condiciones del financiamiento a otorgarse por parte de mi poderdante a la parte actora para cubrir el precio total convenido en el Contrato Base de la Acción, cuando en el clausulado del mismo las partes acordarán que las condiciones del citado financiamiento serían fijadas por mi representada, y estas ya han sido expuestas de nueva cuenta al contestar la demanda, es por eso que la sentencia causa agravio a mi poderdante, inclusive el propio actor en su libelo inicial confiesa que las condiciones referidas del financiamiento serían fijadas por el vendedor, ahora demandado, pero insisto, el C. Juez no lo consideró así, causando el agravio que ahora solicito sea reparado por el Tribunal de Alzada.

Adicionalmente a lo expresado líneas arriba, la acción ejercida por el acto respecto a que mi representada otorgara el financiamiento convenido en el Contrato base de la Acción, requería como condición que el crédito PYME que dijo el actor haber solicitado para liquidar el precio total de los inmuebles materia del contrato le fuere negado por parte de la Institución de Crédito denominada, según su dicho, BANREGIO.

Sin embargo durante la secuela del procedimiento en el que comparezco, la actora no ofreció prueba idónea para acreditar, primero, haber solicitado dicho crédito y segundo que el mismo le hubiere sido negado por la mencionada Institución bancaria.

*A saber, ofreció en su escrito inicial de demanda una copia simple de un escrito signado por quien dijo ser Ejecutivo de Cuenta Empresarial de Banco Regional de Monterrey, S.A., una persona de nombre ******, documento exhibido como ya se dijo en copia simple, y de fecha 01 de*

Septiembre del año 2017, el referido documento no especifica circunstancia de tiempo, lugar y modo, es decir no dice en qué fecha fue solicitado el supuesto crédito que dice fue negado, circunstancia preponderante si consideramos que el accionante afirma que el Crédito en comento para adquirir el inmueble de marras lo solicitó en el mes de junio del año 2015, según la redacción del contrato de compraventa base, por lo tanto, independientemente que se exhibió en copia simple, que fue objetado oportunamente por mi representada no puede bajo ningún concepto ser tomado en cuenta como medio de convicción contundente, además de que quien lo suscribe se dice ...Ejecutivo de Cuenta...ni Apoderado, ni representante legal, es por eso que además carece de validez, no pasa desapercibido para mi poderdante que al momento de valorar dicha documental el C. Juez de Primera Instancia se refiere a el original de dicho documento, el cual fue exhibido con posterioridad por el actor al contestar la reconvencción, sin embargo los Artículos 248 y 249 del Código Procesal Civil vigente en el Estado establecen que al escrito inicial de demanda deberán acompañarse los documentos fundatorios y en este caso al referido escrito inicial se exhibió la copia simple a que me he referido, sin embargo al referirse al documento referido en la sentencia, el C. Juez argumenta que el que el toma en cuenta para emitir su fallo, lo es el presentado por la actora al dar contestación a la reconvencción y no al exhibido con su escrito inicial de demanda, el cual es copia simple, tal proceder del juzgador conculca evidentemente lo preceptuado por los artículos 248 y 249 del Código de Procedimientos Civiles vigente, causando agravio a mi poderdante.

También se refiere el C. Juez en la sentencia recurrida a la prueba testimonial ofrecida por la actora y a cargo de los Señores ***** y *****, la cual se desahogó el día siete de noviembre del año 2017,

dándole valor probatorio pleno para acreditar que la actora había solicitado un crédito PYME a Banregio, entre otras cosas, tal valoración del Juez inferior es contraria a derecho, pues el Artículo 376 del referido Código Procesal establece que dicha prueba no es admisible para probar hechos que deban constar por escrito, es decir la negativa de BANREGIO para conceder el crédito que dice haber solicitado el actor debe constar por escrito, además el dicho de los testigos se ve afectado en lo que respecta a la veracidad de sus declaraciones pues al contestar las repreguntas formuladas por mi representada con relación al crédito que dice la actora haber solicitado, los testigos dicen que efectivamente debe constar documentos de la solicitud del crédito referido por el actor, pero los desconocen, es decir no los tuvieron a la vista, ni tampoco de la supuesta negativa, es decir su declaración carece de valor probatorio en atención a que en lo que respecta al elemento toral, consistente en que el supuesto crédito solicitado a Banregio le fue negado al accionante el testigo no dice haber oído pronunciar a algún funcionario o representante legal de Banregio las palabras mediante las cuales le negaba el Crédito multicitado por la actora, tampoco presenció el acto por lo tanto su dicho no tiene valor atento a lo establecido por el Artículo 409 del Código Procesal Civil vigente y aplicable... entonces su dicho carece de valor pues no les constan los hechos sobre los que declaran, sin embargo esto no fue ponderado por el juzgador al pronunciar la sentencia, causando agravio a mi poderdante.

Siguiendo con la referida Testimonial, se interpuso en tiempo y forma un incidente de tachas con motivo de la declaración de los testigos, en el mismo se expusieron una serie de anomalías, contradicciones e incoherencias contenidas en las declaraciones de los ya mencionados testigos, se elaboró una detallada lista de estas inconsistencias, el incidente en comento fue oportunamente

radicado por el C. Juez de Primera Instancia, reservando pronunciarse sobre el mismo al momento de resolver en definitiva el presente juicio.

Sin embargo al resolver sobre el citado Incidente de Tachas en la sentencia definitiva el C. Juez de los autos no abordó todos y cada uno de los argumentos referidos en el citado incidente, refiriéndose solo a un par de ellos, es decir omitió deliberadamente entrar al estudio de todas y cada una de las irregularidades planteadas, no obstante estar compelido a hacerlo, pues tales inconsistencias afectan irremediablemente la credibilidad del dicho de los testigos, conculcando con su proceder el C. Juez expresamente lo establecido por los Artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente y aplicable.

II.- VIOLACIÓN EXPRESA A LOS ARTÍCULOS 112, 113, 114 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

No Obstante lo referido en el agravio anterior el C. Juez de Primera Instancia concedió al accionante prestaciones que no fueron reclamadas en su escrito inicial de demanda, esto es del escrito inicial de demanda se establece que la parte actora reclama que el C. Juez de la causa fije las condiciones de financiamiento que habría de regir la forma en que sería liquidado el saldo pendiente a favor de mi representada y descrito en el Contrato base de la acción, no obstante que dicha prestación es contraria a derecho en los términos de lo referido en el agravio anterior, toda vez que las condiciones para el pago y financiamiento acordaron las partes contratantes que serían fijadas por mi representada, el C. Juez de Primera Instancia apartándose de la litis, consideró que mi poderdante debía de financiar el saldo pendiente de liquidar por parte de la actora en el mismo tiempo de un crédito PYME, sin que esto hubiere sido parte de la litis es decir, el actor no demandó lo anterior, además el C. Juez omitió especificar que es un crédito PYME, sin que se hubiere acreditado en autos que

la parte actora hubiera solicitado ese tipo de crédito a BANREGIO, conculcando todo el principio de congruencia y equidad que debe regir en el proceso, causando agravio a mi representada, solicitándole se revoque el fallo, además no cita el juzgador los elementos o causa que lo motivaron a pronunciarse sobre lo anterior.

III.- VIOLACIÓN EXPRESA A LOS ARTÍCULOS 112, 113, 115 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

Por otra parte en lo que respecta a la reconvencción interpuesta la cual fue declarada improcedente, que el C. Juez de Primera Instancia sin entrar al estudio, de la causa pedir, argumentando el juzgador que dicha acción de rescisión de contrato de compra-venta se encontraba prescrita en los términos de lo dispuesto por el Artículo 1334 del Código Civil vigente en el estado, criterio que no se comparte toda vez que la reconvencción intentada tiene como fundamento la negativa o incumplimiento de la parte actora a aceptar el financiamiento propuesto por mi poderdante y a que me refiero en el punto número V del escrito inicial de reconvencción, es decir a partir de ahí nace la acción de rescisión derivada del incumplimiento, en ninguna parte del escrito de reconvencción se especifica fecha alguna en la cual se propuso a la actora reconvenida la propuesta de financiamiento por parte de mi representada...lo que sí está demostrado en autos es que la negativa de aceptar el pluricitado financiamiento se origina al momento que la actora ocurre a promover el presente juicio, sin embargo equivocadamente el C. Juez de Primera Instancia considera que la rescisión intentada deriva de la falta de pago por parte de la actora y esto no es cierto, no se planteó la reconvencción en esos términos, bastará dar lectura al escrito en comento para advertir lo anterior, luego entonces omitió deliberadamente el juzgador pronunciarse sobre lo anterior, es decir la causa de rescisión del contrato base de la Acción deriva de la

negativa del actor a aceptar el financiamiento propuesto por mi representada, lo cual acontece, como ya se dijo, al momento que el actor promueve el presente juicio, por lo tanto no es cierto que esté prescrita la acción intentada por mi representada en reconvención, como equivocadamente lo afirma el C. Juez, causando agravio dicha apreciación, solicitando se declare fundado el motivo de inconformidad y se revoque el fallo recurrido.

IV.- VIOLACIÓN EXPRESA A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 112, 113, 434, 435, 460 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

La sentencia dictada en el juicio en el que comparezco causa además agravio a mi representada toda vez que en la misma se advierte que el C. Juez de Primera Instancia resuelve en el resolutivo tercero confirmando la Medida Provisional solicitada por la parte actora y que se concedió al inicio del presente encausamiento, lo cual consistió en conceder a la accionante la posesión de los inmuebles materia del Contrato de Compraventa base de la Acción mediante dicha providencia.

Dicha confirmación concedida en el fallo recurrido conculca expresamente el principio de congruencia y fundamentación que debe imperar en las sentencias, atento a lo establecido por el Código Procesal Civil vigente y aplicable en el Estado, además de apartarse de la litis planteada, pues de la lectura del escrito inicial de demanda propuesto por el accionante en ninguna parte del mismo se advierte o infiere que el actor hubiese solicitado la confirmación de la medida cautelar a que se refiere el C. Juez en la sentencia, es decir resulta por demás obvio que el juzgador al pronunciar la resolución de mérito se apartó de la litis planteada al conceder al accionante algo que no fue solicitado en su demanda.

No pasa desapercibido para el suscrito que en el escrito inicial de demanda al accionante solicita en la prestación

identificada bajo el inciso d) que se reclama la entrega de la totalidad del inmueble, sin embargo, no se solicita como medida cautelar o precautoria, esto no dice la demanda.

En referencia a la citada Medida Provisional, consistente en poner a la parte actora en posesión de los inmuebles materia del Contrato de Compraventa base de la acción la cual fue indebidamente concedida antes de emplazar a juicio a mi poderdante, lo que procedía, independientemente de el sentido de la sentencia a dictarse en el juicio, debió de haberse revocado o dejarse sin efecto, esto es así porque después de el desahogo de las pruebas aportadas por las partes se llega, sin lugar a dudas, a la conclusión irrefutable de que al celebrarse el Contrato de Compraventa base de la acción mi representada en ningún momento le concedió a la parte actora la posesión del inmueble objeto del mismo, pues de la simple lectura del referido documento en ninguna parte del mismo se establece que se le hiciera entrega del inmueble a la parte compradora, actora en este juicio.

En su escrito inicial de demanda la actora confiesa espontánea y expresamente que el Crédito Pyme que dice haber solicitado a diversa Institución de Crédito le fue negado por la razón de que los inmuebles materia de la Compraventa SE ENCONTRABAN OCUPADOS POR INQUILINOS, entonces si se encontraban ocupados está sumamente claro que no se le concedió la posesión al comprador, parte actora en este juicio.

Los testigos tachados ofrecidos por el accionante también coinciden y dicen en sus declaraciones que al momento de celebrar el Contrato base de este juicio los inmuebles se encontraban ocupados por inquilinos, por lo tanto es obvio que no se le concedió a la compradora la posesión de los inmuebles al celebrar el multicitado contrato.

Por otra parte no se encuentra acreditado en autos, con ninguna prueba, ni tan siquiera presuntiva, que en los inmuebles materia de la operación de compraventa se

encuentre instalada una escuela, tampoco que tenga alumnado, nada de esto se acreditó durante la secuela del juicio principal, por el contrario, de la lectura a la pregunta y respuesta a cargo de los testigos presentados para acreditar la medida cautelar, ambos dicen en la audiencia de fecha siete de agosto del año 2016 que el inmueble materia de la Compraventa se encuentra en posesión de mi representada, con esto se corrobora lo que se a afirmado en este agravio... al celebrarse el contrato base, no se concedió la posesión a la compradora, y por consiguiente la medida cautelar es ilegal además de contravenir lo acordado por las partes en el multicitado contrato, en lo que respecta a la posesión, por lo tanto lo que procedía, al momento de resolver el presente juicio, inclusive aun dictándose sentencia a favor de la actora, sería dejar sin efecto dicha medida en virtud de que durante la secuela del juicio no se acreditó con prueba alguna la justificación de la misma, resulta por demás ocioso el argumento mediante le cual se solicita la medida provisional refiriendo el solicitante de la medida que el motivo por el cual la solicita, en principio, lo es para asegurar el cumplimiento de la sentencia que llegare a dictarse en el juicio.... omite deliberadamente manifestar que en ningún momento le fue concedida la posesión del inmueble al celebrar el contrato base... por lo tanto, no puede bajo ningún argumento, entrar en posesión del inmueble, sin antes modificar, en su caso, lo convenido con mi poderdante en el contrato base, por lo tanto, insisto, la medida precautoria debió de revocarse al momento de resolver en definitiva el presente juicio, con independencia del sentido de la sentencia, en estricto apego a derecho, a las pruebas ofrecidas y a las actuaciones que integran el sumario por no haberse acreditado en definitiva lo siguiente:

1... Que la parte actora hubiere detentado la posesión del inmueble materia de la providencia con anterioridad a la medida precautoria solicitada.

2... Que en su caso dicha posesión la hubiese obtenido con título.

3... Que en el inmueble en el cual se ejecutó la providencia se encuentre establecida y operando una institución educativa, cumpliendo con los requisitos y lineamientos establecidos por las autoridades competentes en materia de educación.

Ninguno de estos supuestos fueron colmados por el solicitante de la medida, tampoco acreditó que existiere daño por el supuesto retardo en la ejecución de la sentencia que llegare a dictarse en el juicio, ni a quien sería el daño supuesto, los testigos que se presentaron para la providencia, se refiere a un alumnado en sus declaraciones, pero en autos no existe prueba alguna que respalde lo anterior, el dicho de los testigos es insuficiente para acreditar lo que debe constar en documentos, en este caso serían boletas de inscripción, o algún documento expedido por las autoridades educativas que avalen que en dicho inmueble se encuentra ubicada una institución docente....nada de esto se acreditó durante la secuela del juicio....por lo tanto no procede confirmar la medida precautoria, debió de haberse revocado y al no ser así causa agravio.

V.- VIOLACIÓN EXPRESA A LO ESTIPULADO POR LOS ARTÍCULOS 226, 227, 273, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

Por otra parte y con independencia de que la sentencia de fondo deberá ser revocada, atento a los agravios expresados en los apartados anteriores, de acuerdo a las pruebas aportadas y las constancias de autos, debió de declararse procedente la acción de rescisión que en vía de reconvencción fue intentada por mi representada en contra de la parte actora, pues quedó demostrado su incumplimiento a los términos y condiciones del Contrato base de la Acción, es decir, quedó demostrado que no estuvo de acuerdo la parte actora en aceptar el

financiamiento que le fue ofrecido por mi representada para cubrir el precio pendiente de la operación de compraventa, no obstante haberse obligado a aceptarlo según se advierte de la cláusula segunda del pluricitado contrato, motivo por el cual se reconvino la rescisión del mismo y la procedencia de la acción rescisoria quedó colmada al dar lectura al escrito inicial de demanda en el cual el actor confiesa que no acepta el financiamiento propuesto por mi representada, no obstante haberse obligado a ello, por consiguiente incumple con el contrato y nace la acción de rescisión la cual no es cierto que este prescrita, sin embargo así fue considerado por el C. Juez de la causa, causando el agravio que ahora solicito sea reparado por la Superioridad.

VI. VIOLACIÓN EXPRESA A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 127, 131 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

Con independencia de que en los términos de los agravios expresados en este escrito y que son suficientes para revocar el fallo apelado, en el texto del mismo se advierte que el C. Juez de Primera Instancia condenó a mi poderdante al pago de los gastos y costas judiciales, argumentando en el resolutivo cuarto que el juicio en que comparezco ha versado sobre acciones de condena.

Dicha apreciación del C. Juez es contraria a las actuaciones y a la esencia del fallo recurrido, pues de la simple lectura de las actuaciones que integran este sumario se advierte que la sentencia pronunciada se trata de una sentencia declarativa y no de condena, por lo tanto resulta contrario a derecho el condenar a mi representada al pago de los gastos y costas, toda vez que no existe elemento de convicción alguno que demuestren que se ha procedido con temeridad o mala fe, requisito indispensable para la procedencia de la condena de gastos y costas, solicitando a la Superioridad se revoque el fallo además de lo ya mencionado en lo referente a las costas judiciales.

VI.- VIOLACIÓN EXPRESA A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 273, 286, 306, 308 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO.

Durante la secuela del procedimiento y dentro del período probatorio concedido mi representada ofreció la prueba titulada informe de autoridad, la cual debería ser desahogada por el representante legal de la Institución de Crédito denominada BANREGIO, con el propósito de que informara dicha Institución de Crédito al C. Juez de la causa sobre diversos puntos relacionados a las afirmaciones del actor en el sentido de que solicitó un crédito a la institución de crédito referida.

En efecto al ofrecerse la prueba se designó como autoridad a BANREGIO y obviamente no se trata de ninguna autoridad, sino de una institución privada, sin embargo el artículo 286 de la Ley Procesal aplicable al caso, establece que serán admisibles cualquier tipo de pruebas, por lo tanto el hecho de que la prueba de informe ofrecida se le hubiere agregado la palabra de “autoridad” bajo ningún concepto puede desecharse la probanza ofrecida, sin embargo por virtud de recurso de revocación interpuesto por la parte actora en contra del auto mediante el cual se había admitido dicha prueba decidió el C. Juez de Primera Instancia desecharla, dejando a mi poderdante en un estado de indefensión para acreditar sus excepciones y la acción de reconvención, solicitando se repare el agravio y en su caso se desahogue la prueba oportunamente ofrecida.

*Lo mismo sucede con la prueba confesional ofrecida en tiempo y forma y a cargo del representante legal de la parte actora, es decir la señorita ***** , dicha prueba se ofreció específicamente para que fuere desahogada en particular por ella, toda vez que fue quien intervino a nombre de la persona moral al momento de la celebración del contrato base de la acción y por consiguiente le constan en particular los hechos en los*

cuales descansan las excepciones opuestas y la acción de reconvención intentada, dicha prueba se admitió más sin embargo por virtud de recurso de revocación interpuesto por la actora, se tuvo por no ofrecida u se dejó a mi representada en un estado de indefensión y se coartó el derecho de dar cumplimiento a lo estipulado por el Artículo 273 a que me he referido.

Considero ilegal el proceder de la responsable al no admitir la prueba confesional en los términos ofrecidos, habida cuenta de la siguiente jurisprudencia obligatoria por contradicción de tesis que a continuación transcribo, que impone la obligación de desahogar la prueba en los términos ofrecidos:

“PRUEBA CONFESIONAL A CARGO DE PERSONA MORAL, DESAHOGO DE LA.” (La transcribe).”

(SIC)

--- Por su parte, la actora principal, demandada en la reconvención, expresó sus conceptos de agravio a través del escrito presentado el diecisiete de enero de dos mil dieciocho, mismo que obra a fojas de la 31 a la 36 del presente Toca, los que enseguida se transcriben: -----

“En la parte que interesa, el juez recurrido dice:

“...financiamiento el cual al no haberse establecido en el contrato plazo para el pago del crédito, y forma de pago, deberá otorgarse dicho financiamiento en el mismo tiempo que el de un crédito PYME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que este tipo de créditos, que es el originalmente solicitado a la institución de crédito BANREGIO, condiciones de esta naturaleza que deberán acreditarse en ejecución de sentencia.”

Lo anterior causa agravio, esto debido a que la resolvente no funda y motiva correctamente su argumento de omitir en sentencia el plazo para el pago del crédito, en primer término debido a que en el contrato se estipulo

“financiamiento” y no crédito, por este motivo, no puede hablar el juez de plazo para el crédito, sino plazo para el pago de financiamiento; y en segundo, debido a que el Juez, cuenta con las más amplias facultades para resolver la contienda a él elevada y por tal motivo, cuenta con facultades para señalar el plazo en que se deberá cubrir el financiamiento utilizando para ello, en todo caso y ante la falta de elementos (según lo dice el juez en sentencia) diligencias para mejor proveer o en su caso, utilizando los hechos notorios.

Para el caso concreto, la información contenida en las páginas electrónicas son un hecho notorio y así lo ha resuelto el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito:

“PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.” (La transcribe).

Siendo un hecho notorio que las instituciones bancarias cuentan con publicidad electrónica, por medio de páginas Web, muy bien pudo el juez de la instancia recurrir a las páginas electrónicas de las instituciones bancarias para de esta manera y en el caso de ser correcto fijar un plazo similar al que Banregio proporciona a sus clientes en créditos PyME.

De esta manera, causa agravio que el Juez recurrido no se hubiera pronunciado sobre el plazo del financiamiento pues elementos para llevarlo a cabo, si los tiene ya que para esto, basta invocar el hecho notorio contenido en las páginas Web de Internet y de allí, tomar la base para el financiamiento.

Por otra parte, causa agravio la falta de aplicación del artículo 303 del Código Procesal Civil pues para el Juez, nunca concluye el término de pruebas, aunque el asunto se encuentre en estado de sentencia pudiendo en todo caso y para mejor proveer: decretar que se traiga a la vista

cualquier documento que crea conveniente para esclarecer el derecho de las partes. En este entendido, claramente el juez estuvo en condiciones de traer a la vista los documentos en donde consten los plazos de los créditos bancarios para así en sentencia, fijar el plazo del financiamiento.

Segundo

Retomemos el razonamiento del Juez natural:

“...financiamiento el cual al no haberse establecido en el contrato plazo para el pago del crédito, y forma de pago, deberá otorgarse dicho financiamiento en el mismo tiempo que el de un crédito PYME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que este tipo de créditos, que es el originalmente solicitado a la institución de crédito BANREGIO, condiciones de esta naturaleza que deberán acreditarse en ejecución de sentencia.”

Siendo dogmático el argumento en el sentido de qué plazo se debe llevar a cabo en ejecución de sentencia, esto debido a que en el cuerpo de la sentencia que se recurre, no obra el motivo por el cual el plazo para el pago del crédito, que no es crédito, sino financiamiento, debe llevarse a cabo en ejecución de sentencia.

Menos aún, no indica que artículo le permite al Juez, omitir fijar el tiempo para el pago del bien inmueble en sentencia y dejarlo para la etapa de ejecución de sentencia.

Motivo por el cual, causa agravio la violación a lo establecido en el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles para Tamaulipas: toda sentencia deberá ser fundada.

Así las cosas, para que una resolución judicial se encuentre debidamente fundada y motivada, es necesario que la autoridad cite el precepto legal aplicable al caso y segundo, las razones, motivo o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto normativo previsto en la norma legal invocada como fundamento:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.” (La transcribe).

En el caso concreto que nos ocupa, causa agravio que la recurrida no hubiere expresado los motivos, razones o circunstancias especiales por las cuales se tendría que dejar el plazo del pago del financiamiento, en este caso, del inmueble, en ejecución de sentencia y no fijar la cantidad de meses en que se debe pagar lo debido, al dictarse sentencia.”

(SIC)

--- **QUINTO:** Antes de dar respuesta a los motivos de inconformidad planteados por los recurrentes, es menester señalar los siguientes antecedentes:-----

--- En la especie la acción principal es la referente al cumplimiento de contrato que promovió la ***** por conducto de su representante legal, en contra de ***** , de quien reclamó las prestaciones siguientes: -----

*"a).- Se declare judicialmente que el contrato celebrado entre actor y demandado en fecha 13 de julio del año 2015, mismo que consta en la certificación notarial del libro de control de actos de certificaciones y verificaciones fuera de protocolo bajo el número *****, del Libro número diecisiete, es un contrato privado de compraventa del Notario Público número **, Licenciado ***** , con residencia en ciudad Reynosa, Tamaulipas.*

*b).- Se condene a la demanda a financiar la operación de compraventa consignada en el contrato privado de compraventa firmado ante la fe del Notario Público número **, Licenciado ***** con ejercicio en en ciudad Reynosa, Tamaulipas, en donde se hizo constar en fecha 13 de julio del año 2015, Certificación*

Notarial que se hizo constar en el Libro de control de actos de certificaciones y verificaciones fuera de protocolo bajo el número *****, del Libro número diecisiete.

c).- Toda vez que en el Contrato de compraventa a que hago referencia en el punto inmediato anterior, no se señaló plazo para el pago del crédito ni la forma de pago, solicito que su Señoría, declare judicialmente lo siguiente: plazo para el pago del crédito y la manera en que se deberán hacer los pagos.

d).- Se condene a la demandada, a hacer entrega inmediata de la totalidad de los bienes inmuebles motivo del contrato privado de compraventa que se acompaña.

e).- Pago de los gastos y costas que se generen en el presente juicio."

--- Como hechos de su demanda, la actora

***** señaló:

"HECHOS.- 1o. Ante la fe del Notario Público número ** con ejercicio en ciudad Reynosa, Tamaulipas, Lic. ***** , actor y demandado celebraron contrato de compraventa sobre los siguientes bienes inmuebles que se identifican con las siguientes medidas y colindancias:

1).- Al Norte, en 33.00 metros con calle ***** , al Sur, 34.59 metros con propiedad del señor ***** , al Este, en 55.53 metros con propiedad del señor ***** y al Oeste, en 65.88 metros con el mismo propietario anterior. Bien inmueble que se encuentra inmatriculado bajo el número ***** del Municipio de Nuevo Laredo.

2).- Al norte en 31.75 metros con calle ***** , al Sur en 33.28 metros con propiedad de ***** , al Oriente en 45.57 metros con el inmueble antes descrito y al Poniente en 55.53 metros con propiedad de la ***** bien inmueble que

se encuentra inmatriculado bajo la finca número *****.

Como se puede observar de la lectura del contrato, por contener el precio y la descripción del inmueble, estamos frente a un verdadero contrato de compraventa.

2.- La cláusula segunda fue redactada de la siguiente manera:

“SEGUNDA:- El precio convenido por las partes a la operación de compraventa lo constituye la cantidad de \$13'500,000.00 (trece millones quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), que la parte compradora cubrirá a la vendedora de la siguiente manera: \$4'830,000.00 pesos mediante transferencia bancaria que realiza con esta fecha a través de Banca electrónica BANREGIO, además de la cantidad de \$200,000.00 (pesos, realizada con anterioridad, y la diferencia de 8'470,000.00 pesos mediante crédito PYME que se tiene solicitado a la institución antes referida, para lo cual la vendedora le otorga un plazo de 90 días a partir de esta fecha, término el cual podrá en su caso ser prorrogado hasta seis meses, y de no obtenerse el crédito, la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora, a lo anterior manifiesta su conformidad la adquiriente”.

3.- Ahora bien, se llevaron a cabo diversas gestiones para obtener el crédito en cita, sin embargo, no le fue otorgado a mi representada debido principalmente a que la institución de crédito solicitaba que el edificio, estuviere libre de inquilinos.

Posteriormente y si mal no recuerdo el día 13 de Enero del 2016, al representante de la persona moral ***** , se le hizo saber esta circunstancia, que no se nos había otorgado el crédito, solicitándole financiamiento, sin obtener respuesta en ese momento o en su caso, esto en ciudad Reynosa, Tamaulipas.

4.- Mi representada quedó en espera de respuesta al financiamiento solicitado y en respuesta, la vendedora presentó una demanda sobre rescisión de contrato de compraventa.

Quiero aclarar que, dentro de la cláusula segunda, la vendedora otorgó a mi representada un plazo de noventa días para conseguir el crédito, plazo mismo que podía ser prorrogado por seis meses más, de donde, el plazo para conseguir el crédito fenecía el día trece de abril del año dos mil dieciséis.

5.- Es el caso que, la demandada ha sido omisa en darme respuesta, motivo por el cual me presento por medio del presente escrito solicitando se declare judicialmente que, por aceptar el financiamiento pactado en la cláusula tercera del contrato que como base de la acción se acompaña al presente escrito, la demandada tiene la obligación de financiar la operación de compraventa sobre el inmueble en el punto número uno de hechos, y se le condene a financiar la operación de compraventa que se puede apreciar en el contrato base de la acción que se acompaña.

6.- No omito manifestar que el precio de la operación por los dos inmuebles a que hago referencia en el capítulo de prestaciones lo fue por la cantidad de 13'500,000.00 (trece millones quinientos mil pesos en moneda nacional) de los cuales ya se pagó la cantidad de 5'030,000.00 (cinco millones treinta mil pesos en moneda nacional).

7.- Tampoco omito que en el contrato base de la acción en donde se pactó el crédito, no se mencionó para nada el tiempo de vida del crédito (plazo para el crédito), motivo por el cual solicito a su señoría, tenga a bien fijar el plazo del crédito. Es decir, de a como van a ser los abonos mensuales que se le paguen al demandado.

8.- Además, la persona moral se dedica a la docencia, es decir, a dar clases de nivel universitario, lo que se puede apreciar de su nombre: *****

Y necesita los inmuebles motivo de la presente litis para cumplir con su objeto social, es decir, para dar clases de ***** a los alumnos que lo requieran.

Motivo por el cual, es necesario que se le de posesión a mi representada del inmueble motivo de la presente litis, esto

*debido principalmente a que, existe peligro de daño por el retardo en la ejecución de la sentencia pues los alumnos de la *****; se quedarían sin un lugar adecuado en donde puedan recibir sus clases”.*

--- Por auto de fecha uno de agosto del año dos mil diecisiete se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose, entre otras cosas, el emplazamiento de ley a la parte demandada.-----

--- Una vez que se practicó el emplazamiento ordenado en autos, la demandada *****; produjo su contestación, a través de su administrador único *****; por escrito presentado el veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas a su cargo, y en cuanto a los hechos, refirió: -----

"1.- En relación al capítulo de hechos es cierto lo que manifiesta la parte actora en el punto número 1 de hechos de su escrito inicial de demanda, sin embargo omite deliberadamente precisar el promovente que en el contrato base de la acción no se le otorgó al comprador la posesión de los inmuebles materia del mismo, tomando en consideración que el precio total de la compraventa no había sido cubierto a mi representada, situación prevista por el artículo 1617 del Código Civil Vigente en el Estado.

2.- Es cierto lo afirmado por la parte actora en el punto número 2 de los hechos de su escrito inicial de demanda... recojo la confesión expresa de la actora en el sentido de que al momento de celebrarse el contrato base de la acción del presente juicio aseguro tener solicitado un crédito para cubrir el precio total de la operación de compraventa a la Institución de Crédito denominada BANREGIO.

3.- En referencia a lo afirmado por el accionante en el punto número 3 del multicitado escrito inicial, por no ser hecho

propio de mi representada ni lo afirmo ni lo niego en lo que se refiere a que no le fue otorgado a la ctora el crédito que dice haber solicitado al momento de celebrar el contrato base de la acción.... sin embargo suscito explícita controversia en lo que respecta a la afirmación de que el inmueble materia del contrato basal se encontraba ocupado con inquilinos, el primer piso se encontraba ocupado por la parte actora... compradora, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con mi representada tal y como lo acredito con el anexo "B", los pisos dos y tres del inmueble también se encontraban en posesión de la actora como se lo acredito con el anexo "C", por consiguiente no es cierto que los inmuebles se encontrasen ocupados por inquilinos o terceras personas.

*No es cierto lo afirmado por el actor en el segundo párrafo del punto 3 de su escrito inicial en el sentido de que se le informo al suscrito que se les habían negado el crédito que habían solicitado a BANREGIO, eso es falso, inclusive nunca acreditaron haber solicitado crédito alguno a dicha institución, por consiguiente solicito desde este momento se requiera al accionante para que exhiba ante su señoría los documentos auténticos que acrediten, primero haber solicitado a la referida institución bancaria el crédito a que se refiere en el contrato base de la acción y que ahora reconoce en el escrito que en este acto se contesta y segundo, deberán acreditar sus afirmaciones en el sentido de que BANREGIO les negó el crédito que dicen haber solicitado, lo anterior les fue solicitado por el suscrito a la señorita *****en el mes de diciembre del 2015 y enero del año 2016, sin embrago nunca acreditó haber solicitado el crédito en comento, a nombre de su representada ni tampoco justificó que el mismo les hubiera sido negado, por lo que mi representada concluyó que habían declarado con falsedad al momento de celebrar el contrato base de la acción.*

Ahora bien, en los primeros días de enero del año 2016 la

*actora me informo que no les habían concedido el crédito que dijo haber solicitado, a lo que le pedí me corroborara lo anterior con documentos auténticos y nunca los proporciono, me solicitó *****a nombre de su representada en los términos del contrato base el que le concediera en financiamiento acordado y estuve de acuerdo en nombre de mi representada, proponiéndole liquidar lo pendiente en un plazo de cinco años con una tasa de interés sobre saldos insolutos del 15% anual y un 23% anual en caso de mora, lo que resulta en sesenta pagos mensuales consecutivos de \$201,500.00 pesos cada uno incluyendo intereses, sin embargo no aceptó, no obstante que en el contrato base se había comprometido a aceptar dicho financiamiento, es decir incumplió la actora con lo estipulado en la cláusula segunda del multicitado contrato base.*

4.- Con relación a lo que afirma el promovente en el punto número 5 de su escrito inicial de demanda, le manifiesto que es falso que mi representada no hubiera accedido al financiamiento acordado, pues como lo dije en el punto anterior fue la actora quien se negó a aceptarlo, no obstante haberse convenido en que lo aceptaría, por lo tanto niego que su señoría deba fijar las bases para el financiamiento aludido, cuando consta en el contrato base que el comprador aceptaría lo que mi representada propusiera, lo que en la especie aconteció más sin embargo la parte actora se negó a dar cumplimiento a lo acordado en el contrato base de la acción.

5.- En relación a lo que manifiesta el accionante en el punto número 6 de su escrito inicial le manifiesto a usted que es cierto lo que ahí se afirma.

6.- Es falso lo afirmado por el accionante en el punto número 7 de hechos del escrito inicial de demanda que en este acto se contesta, es decir, el plazo para el financiamiento o crédito a que se refiere el contrato base de la acción, las partes acordamos que la parte actora-

*compradora aceptaría el financiamiento de parte de mi representada, por consiguiente su señoría no se encuentra facultado para fijar el plazo o los pagos mensuales, toda vez que como está demostrado en el contrato base de la acción, dicha prerrogativa quedó definida por las partes a favor de mi representada, y además se hizo del conocimiento de la señorita ***** del financiamiento concedido por mi representada por medio del suscrito y ésta se negó rotundamente a cumplir con lo pactado en el contrato y por consiguiente a aceptar el financiamiento a que me he referido en los párrafos anteriores, incumpliendo con lo convenido en el contrato basal.*

7.- En referencia a lo manifestado por la actora en el punto número 8 de hechos por no ser un hecho propio de mi representada lo que refiere en el primer párrafo ni lo afirmo ni lo niego, sin embargo lo que aduce en el segundo párrafo es ilegal y contrario a lo acordado en el contrato base de la acción que se le otorgue la posesión material de los inmuebles motivo de la compraventa, toda vez que no se acordó así en el contrato base por lo tanto es violatorio del mismo, en lo que respecta a que los alumnos se quedarían sin clases, por no ser hechos propio ni lo afirmo ni lo niego.

8.- Por lo que hace la sujeción a litigio resulta por demás ilegal la solicitud de la actora en ese sentido."

--- Como excepciones, opuso las siguientes:-----

"I.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- Esta excepción la hago consistir en la circunstancia de que no le asiste al accionante ninguna acción para promover la demanda que ahora se contesta toda vez que ha incumplido con el contrato base de la acción pues como lo manifesté líneas arriba no acepto el financiamiento que le presento mi representada no obstante que así se convino, además que no se cubrió el saldo restante de la operación de compraventa.

II.- FALTA DE CONDICION A QUE ESTA SUJETA LA ACCIÓN.- *La excepción de referencia se apoya en al circunstancia de que en el contrato base se acordó que la actora aceptaría el financiamiento que mi representada propusiera, por lo tanto no existe condición para que se solicite a su Señoría a fijar las condiciones de dicho financiamiento, los cuales como está demostrado en autos, se acordó que mi poderdante las fijaría, por lo tanto, no se presenta la condición necesaria para que prospere la acción que intenta el accionante”.*

--- La parte demandada interpuso demanda reconvenional en contra de la actora princial, de quien reclamó: -----

*“A).- Se declare judicialmente rescindido el contrato privado de compraventa celebrado entre mi representada y la *****
***** ***** en virtud de que la compradora ha incumplido con los términos y condiciones del mismo, documento el cual obra agregado en autos pues fue anexado por la actora a su escrito inicial de demanda.*

*B).- Como consecuencia de la rescisión demandada, se condene a la ***** ***** a la desocupación y entrega de los inmuebles materia del contrato base de la acción a mi representada, así como al pago de los daños y perjuicios que le ha ocasionado con motivo de la ocupación de los inmuebles referidos hasta la total desocupación y entrega de los mismos.*

C).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

--- La acción rescisoria intentada por la parte demandada, en vía de reconvección, se fundó en los siguientes hechos: -----

*“I.- Como lo acredito con el anexo que exhibo bajo la letra “A” soy administrador único de la persona moral denominada ******

*II.- Con fecha 13 de Julio del año 2015 el suscrito representando a ***** ***** ***** celebré contrato de*

que acreditara dicha afirmación, y no lo hizo, de igual forma el solicitó atentamente me mostrara la negativa de la institución de crédito Banregio para otorgarle el crédito que dijo haberle solicitado, no obteniendo ninguna respuesta de su parte, esto aconteció en el mes de Enero del año 2016, por lo tanto declaró con falsedad al momento de celebrar el contrato base de la acción.

*V.- Además al requerirle del pago total de la operación de compraventa se negó a hacerlo argumentando que el referido crédito PYME le había sido negado, entonces le manifesté que en los términos del contrato base de la acción le concedía el financiamiento que me había comprometido a otorgarle a nombre de mi representada y que dicho saldo pendiente de liquidarse se cubriría mediante sesenta pagos mensuales consecutivos por la cantidad de \$201,500.00 (DOSCIENTOS UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), esto incluyendo intereses al 15% quince por ciento anual sobre saldos insolutos, a lo que me manifestó la señorita ***** que no aceptaba el financiamiento acordado en el contrato base y que por lo tanto no tenía fondos para liquidar el adeudo.*

VI.- En los términos de lo anteriormente manifestado y ante el incumplimiento al contrato de compra-venta base de la acción, demandado la rescisión del mismo con las consecuencias jurídicas que esto implica y en los términos que han quedado precisados en el presente escrito de reconvención”.

--- Por acuerdo de treinta de agosto del año dos mil diecisiete se tuvo a la demandada produciendo su contestación, oponiendo las excepciones que hizo valer en la misma, así como ejercitando su acción reconvencional.-----

--- La actora principal, dio contestación a la reconvención instaurada en su contra, negando la procedencia de las

prestaciones reclamadas y en cuanto a los hechos los contestó de la siguiente manera:-----

*I.- En cuanto al primero de los hechos, es cierto que ***** , es Administrador Unico de la persona moral actora en reconvención.*

II.- Es cierto el segundo de los hechos.

III.- En cuanto al tercero punto de hechos, lo niego y lo controvierto debido a que los hechos, no sucedieron como los plantea la actora en reconvención, suscitando así explícita controversia.

*IV.- Niego y controvierto el cuarto punto de hechos, esto debido a que los hechos, no sucedieron como los plantea la actora en reconvención, suscitando así explícita controversia. Además quiero hacer del conocimiento de su señoría, respecto del crédito solicitado, al ser emplazado de la contrademanda, solicite al Ejecutivo de Banca Empresarial de nombre ***** quien trabaja en ciudad Reynosa, Tamaulipas y allí vive, que me diera un documento en donde constara que no me habían otorgado el crédito solicitado y así me lo informo: "Por medio de la presente me permito informarle que, en relación al crédito solicitado para la adquisición de terreno y construcción, ubicado en calle ***** No. **** en la col. ***** , Tamaulipas, hacemos constar que no ha sido otorgado por nuestra institución".*

V.- Niego y controvierto el quinto punto de hechos, esto debido a que no es cierto que hubieren sucedido como los plantea la parte actora en la reconvención, suscitando así explícita controversia.

VI.- Niego y controvierto el sexto punto de hechos pues los no sucedieron como los plantea la parte actora en reconvención, suscitando así explícita controversia."

--- Asimismo, en el apartado de excepciones opuso las siguientes:

"FALTA DE ACCION Y DE DERECHO: Esta excepción se hace valer en virtud de que mi representada en ningún

momento ha incurrido con su conducta en algún supuesto para conceder derecho a la contraparte de rescindir el contrato base de la acción. En otras palabras, mi representada no ha dado ningún motivo para rescindir el contrato.

ERROR EN LA PETICIÓN:- esta excepción se basa en el hecho de que la reconvencionista reclama como causal de rescisión el que no le probara o demostrara haber solicitado un crédito anterior a la fecha de al firma del contrato. Lo anterior no es causal de rescisión debido a que no se encuentra contemplado en el artículo 1331 del Código Civil para Tamaulipas: ARTICULO 1331.- La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: [...]

*PRESCRIPCIÓN:- Esta excepción se hace valer atento al contenido del artículo 1334 del Código Civil local que nos dice: ARTÍCULO 1334.- Las acciones de rescisión prescriben en el término de un año, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión. De esta manera, si la actora en reconvención está haciendo valer como causa de rescisión, hechos que sucedieron en el mes de enero del año 2016, ya que introduce a hechos como confesión: Sin embargo resulta que la parte demandada en reconvención, es decir, ***** ***** ***** , no cumplió con lo establecido en la referida cláusula segunda, en primer término, no justificó en ningún momento el haber solicitado el crédito PYME que dijo en la referida cláusula segunda, esto en atención a que el suscrito con la representación que ostento le solicité a la representante legal de la parte actora reconvenida, es decir ***** que me exhibiera el documento que acreditara dicha afirmación, y no lo hizo, de igual forma el solicitó atentamente me mostrara la negativa de la institución de crédito Banregio para otorgarle el crédito que dijo haberle solicitado, no obteniendo ninguna respuesta de su parte, esto aconteció en el mes de Enero del año 2016, por lo tanto declaró con*

falsedad al momento de celebrar el contrato base de la acción. La acción que intenta la accionante, aun en el supuesto de que fuere fundada y verdad lo manifestado por la contraparte, ya se encuentra prescrita, lo anterior independientemente de que demande la rescisión o la nulidad del documento base de la acción pues en ambos casos, la acción está prescrita. Lo anterior es así, debido a que si la contrademanda fue presentada el día lunes 28 de agosto del año 2017, toda acción de rescisión o de nulidad nacida antes del día 27 de agosto del año 2016, se encuentra prescrita”.

--- Por acuerdo de doce de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo a la actora reconvenida produciendo su contestación.-----

--- En los anteriores términos quedó fijada la litis de primera instancia; y, seguido el curso legal del juicio, el dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, el A quo resolvió la controversia suscitada entre las partes, por medio de la sentencia que constituye aquí la materia de la apelación, declarando improcedente la acción reconvenzional ejercitada por ***** , en contra de ***** ***** en tanto que, la acción principal ejercitada por ésta última en contra de aquélla, se declaró procedente y por ende, se condenó a la demandada ***** , al cumplimiento del contrato de compraventa basal, específicamente a cumplir con su obligación de financiar a la actora la cantidad de \$8'470,000.00 (ocho millones cuatrocientos setenta mil pesos 00/100 m.n.), que es el resto para cubrir el pago total del precio convenido por la operación de compraventa de bien inmueble concertada entre las partes, y que, como las partes no fijaron el plazo para el pago del

crédito ni su forma de pago, entonces, debería otorgarse en el mismo tiempo que el de un crédito PyME, pagadero en mensualidades vencidas, a los mismos años que este tipo de créditos -por ser de dicha naturaleza el inicialmente solicitado a BANREGIO-, condiciones que deberían de acreditarse en ejecución de sentencia. Asimismo, se confirmó la medida provisional decretada en autos el nueve de agosto de dos mil diecisiete, consistente en la entrega de posesión a la actora del primer piso del inmueble controvertido y se condenó a la demandada a entregar la totalidad del bien objeto de la compraventa. En cuanto a las costas, se fincaron a cargo del demandado por tratarse de un juicio que versó sobre una acción de condena, cuyo resultado fue adverso a sus intereses.-----

--- Inconformes con la determinación tomada por el A quo, tanto la actora en lo principal -demandada en la reconvención-, como la demandada y reconventora, expresan los agravios que consideran les ocasiona la sentencia de primer grado, a cuyo estudio se procede enseguida.-----

--- En primer lugar, se analizan los argumentos de inconformidad propuestos por la parte demandada

***** -actora en reconvención- de los cuales por razón de método y por así establecerlo la ley, se consideran de estudio preferente los motivos de inconformidad relacionados con diversas violaciones procesales, para posteriormente y, de ser necesario, analizar los expuestos con el propósito de controvertir las consideraciones que sustentan la improcedencia de la acción de rescisión de contrato ejercitada en

vía reconveccional; y después, las relativas al fondo de la acción principal sobre cumplimiento de contrato ejercitada en su contra.-----

--- Es así, porque al invocarse violaciones procesales, el estudio de la apelación debe ceñirse de manera primigenia al estudio de las mismas como lo prevé el dispositivo 926 del código de procedimientos civiles, que al efecto, en su primer párrafo establece lo siguiente: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el Supremo Tribunal de Justicia revoque o modifique la resolución dictada en primera instancia; y en su caso, analice la violación procesal sostenida no consentida, decretando la reposición del procedimiento, conforme a las reglas contenidas en éste capítulo.”*.-----

--- Y es que de resultar procedente alguna de ellas, se repondría el procedimiento para solventar la violación y el estudio de los demás alegatos propuestos con el fin de controvertir las consideraciones en cuanto al fondo, tanto de la reconvección como de la acción principal, resultaría innecesario.-----

--- Al respecto, la disconforme alega, como violaciones procesales, en el **agravio** identificado como **sexto** (VI), en su segunda parte, violación en su perjuicio de lo dispuesto por los artículos 273, 286, 306 y 308 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que durante la secuela procesal ofreció la prueba denominada *“informe de autoridad”*, misma que debería ser desahogada por el representante legal de la institución de crédito BANREGIO, con la finalidad de que informara sobre diversos puntos relacionados con las afirmaciones de la ***** actora

en específico de su afirmación en el sentido de que solicitó a dicha institución un crédito, y al respecto, dice la parte apelante, que si bien se denominó como informe de autoridad es claro que no se trata de ninguna autoridad, sino de una institución privada; sin embargo, el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone que serán admisibles cualquier tipo de pruebas, por lo que el hecho de que a la prueba en comento se le agregara la palabra autoridad, es insuficiente para que se desechara la misma en virtud del recurso de revocación interpuesto por su contraparte en contra de auto que había admitido tal elemento probatorio. De igual manera, dice la apelante, ocurrió con la prueba confesional ofrecida en tiempo y forma a cargo de la representante legal de la actora, la que se ofertó específicamente para que fuera desahogada por ***** , persona que intervino en la celebración del contrato basal, en representación de la moral actora y por ende, le constan en particular los hechos en que descansan tanto las excepciones opuestas como la reconvencción intentada, prueba que se admitió y posteriormente, por virtud de la procedencia del recurso de revocación interpuesto por la actora en contra del auto respectivo, se tuvo por no ofrecida, dejándola en completo estado de indefensión.-----

--- Tales motivos de disenso se estiman inoperantes.-----

--- En efecto, mediante proveído de diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, se admitió, entre otras, la prueba de informe a cargo de BANREGIO, ofrecida por ***** , por conducto de su

apoderado legal, y por escrito presentado el veintidós del mismo mes y año, la moral actora interpuso recurso de revocación en contra de dicho auto, mismo que se admitió a trámite por acuerdo del día siguiente y se resolvió el treinta de noviembre de dos mil diecisiete, en cuya resolución el A quo determinó procedente el recurso y por ende, se ordenó que en el auto que se proveía sobre las pruebas se determinara que no ha lugar a admitir la prueba de informe de que se trata, ello al tenor de las siguientes consideraciones: -----

*“ÚNICO.- Examinado que fue el medio ordinario de impugnación que se encuentra haciendo valer su autor, y derivado de lo fundado de los agravios vertidos, se declara **procedente y fundado el mismo**, toda vez que la prueba de INFORME que ofreció la parte demandada consistente en el informe que se pidiera a la Institución de Crédito Banregio, con domicilio en Avenida Guerrero número 29, esquina con la calle Chihuahua de esta ciudad, sobre una solicitud de crédito PYME que dijo haber realizado la actora ***** y en caso afirmativo que exhibiera los documentos que soportaran la solicitud de crédito en comento, dicha prueba se admitió en contravención a lo establecido por los artículos 382 y 383 del Código Adjetivo Civil Vigente en la Entidad, toda vez que conforme a estos numerales legales, las partes pueden pedir que por vía de prueba, el juzgado solicite que cualquier autoridad informe respecto de algún hecho, circunstancia o documento que obre en sus archivos o de que hayan tenido conocimiento por razón de la función que desempeñen y que se relacione con la materia del litigio; así mismo que las autoridades están obligadas, a requerimiento del Magistrado o Juez, a facilitar a éste, de inmediato y por vía de prueba, todos los datos que se les pidan y sean de su conocimiento o obren en los archivos o*

*documentos de la dependencia a su cargo, relativos a los hechos que al efecto se les mencionarán en el respectivo oficio de requerimiento; y en el presente caso el Informe solicitado por la parte demandada no es a cargo de autoridad alguna, sino de una institución bancaria, por tanto dicha prueba no se debió admitir de la forma en que se hizo, ya que lo pretendido por la oferente de la prueba era se informara sobre una solicitud de crédito PYME que dice haber realizado ante dicha institución bancaria, la *****
***** y en caso afirmativo exhibiera los documentos que soportaran la solicitud de crédito, documentos estos que en el escrito de contestación, en el punto tres, la parte demandada dijo solicitar desde ese momento y se requiriera al accionante para que exhibiera los documentos auténticos que acreditaran, a su decir, primero, haber solicitado a la referida institución bancaria el crédito a que se refiere el contrato base de la acción, y segundo, que debían acreditar sus afirmaciones en el sentido de que BANREGIO les negó el crédito que dicen haber solicitado, por lo que dicha prueba de documentos si bien la demandada la ofreció al dar contestación a la demanda, no procuró la admisión y desahogo de dicha prueba acorde a lo establecido por los artículos 248 fracción II y 260 del ordenamiento legal en cita, esto por tratarse de documentos en que fundó sus excepciones y que debían servirle como prueba, en tal virtud, no es a través de la prueba de informe que debió solicitar la exhibición de los documentos en comento, tanto porque la prueba de INFORME atento a los artículos 382 y 393 del Código en consulta solo procede respecto de autoridades, además de que al tratarse de exhibición de documentos en que fundaba sus excepciones, las debió ofrecer y desahogar la parte demandada conforme a los artículos 248 fracción II y 260 del ordenamiento legal en cita, por lo que en tal virtud procede el recurso de revocación en contra del auto de fecha diecinueve de octubre del año dos mil*

diecisiete, y en debida reparación del agravio causado al recurrente, es menester emitir un nuevo auto, en el que se provea que por cuanto a la prueba de informe no ha lugar a admitirla a trámite por los razonamientos antes expuestos, [...].”

--- Ahora bien, es cierto lo que aduce la parte inconforme en cuanto a que de conformidad con el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes tienen libertad para ofrecer como medios de prueba, los que estimen conducentes a la demostración de sus pretensiones, y serán admisibles cualesquiera que sean adecuados para que produzcan convicción en el juzgador; y aunque también es verdad que una de las razones que expresó el A quo, al resolver el citado recurso de revocación, es la referente a que en la especie el informe de que se trata no es a cargo de una autoridad sino de una institución bancaria, lo cual por sí solo es insuficiente para desechar la prueba; cierto es también, como se obtiene de la lectura de la parte respectiva de la resolución que ha quedado transcrita, que el A quo expresó otra razón para soportar el sentido de su fallo, tal es el caso de la relativa a que por medio del informe el oferente de la prueba pretende incorporar al juicio documentos que aunque relacionó al responder el hecho tres de la demanda incoada en su contra, pidiendo que se requiriera a su contraparte por la exhibición de los documentos que sustenten la solicitud de crédito realizada a BANREGIO y la respuesta negativa por parte de dicha entidad financiera, y que en ese sentido la parte oferente de la prueba debió velar por la admisión y desahogo de dicho elemento probatorio, conforme lo establecen los artículos 248 fracción II y

260 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tratarse de documentos en que funda su excepción, lo cual no realizó. En tal orden de ideas, como la cuestión atinente a la admisión de la prueba y su posterior desechamiento, ya han quedado solventadas en primera instancia y no son atacadas en esta Alzada todas las razones que expresó el A quo para fallar en el sentido en que lo hizo, ello trae por consecuencia lo inoperante de su inconformidad, por apoyarse la resolución que resolvió el citado recurso de revocación en diversas consideraciones, debiendo subsistir la consideración sustancial no controvertida de dicha resolución y por tal motivo continuará rigiendo su sentido.---

--- De igual manera acontece, con la prueba de confesión que debería correr a cargo de ***** , en su carácter de representante legal de la ***** admitida por acuerdo de quince de noviembre de dos mil diecisiete, recurrida en revocación por escrito de dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, cuyo recurso se admitió por auto de la misma fecha y se resolvió el treinta de noviembre de esa anualidad, declarándolo procedente y fundado lo que trajo por consecuencia, que se ordenara que en el auto respectivo se señalara que no ha lugar a acordar de conformidad sobre la admisión de dicha prueba, lo cual se realizó bajo los siguientes argumentos: -----

*“ÚNICO.- Examinado que fue el medio ordinario de impugnación que se encuentra haciendo valer su autor, y derivado de lo fundado de los agravios vertidos, se declara **procedente y fundado el mismo**, con ocasión de lo anti jurídico que resultó proveer sobre la solicitud del ciudadano*

términos que solicita ya que acorde a lo establecido por el artículo 308 del Código Adjetivo Civil Vigente en la Entidad, por las personas jurídicas absolverán posiciones, su representante legal o apoderado debidamente constituido, por lo que no se puede exigir que el desahogo de la confesional por posiciones se lleve a cabo por apoderado o representante específico, [...].”

--- Consideraciones las anteriores que no son combatidas frontalmente por la parte aquí apelante, ya que se limita a señalar que la prueba se ofreció a cargo de ***** , debido a que fue quien intervino en el contrato basal a nombre de la moral actora, argumento que no logra destruir el razonamiento expresado por el A quo al resolver el recurso de revocación aludido, mismo que deberá seguir incólume rigiendo su sentido.-----

--- Una vez solventadas las violaciones procesales que hizo valer la parte disidente, mismas que se consideraron inoperantes, se procede al estudio de aquéllos motivos de disenso tendentes a destruir las consideraciones del A quo en cuanto a la improcedencia de la acción reconvencional de rescisión de contrato ejercitada en vía reconvencional y posteriormente, las atinentes al fondo de la cuestión debatida en la vía principal.-----

--- Sostiene la recurrente, en sus **agravios tercero (III) y quinto (V)**, que su acción reconvencional fue declarada improcedente sin que el juez de primer grado entrara al estudio de la causa de pedir, señalando que esa acción se encontraba prescrita conforme lo prevé el artículo 1334 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, lo cual le irroga perjuicio toda vez que su acción tiene como fundamento la negativa o incumplimiento de la actora ***** de aceptar el financiamiento

propuesto por ***** , tal como se planteó en el punto V de su escrito inicial de demanda reconvenicional; por lo que, desde ahí nace la acción rescisoria, sin que se haya especificado fecha alguna en que se propuso el financiamiento a la actora reconvenida, y que lo que está acreditado es que la negativa de ésta última de aceptar el citado financiamiento se origina al momento en que ocurre a promover el presente juicio en su contra; empero, el juez natural erradamente considera que la rescisión deriva de la falta de pago por parte de la actora principal, ya que basta dar lectura a su escrito inicial de demanda para advertir lo contrario, pues la causa de rescisión tiene soporte en la negativa de la ***** actora de aceptar el financiamiento propuesto.----- --- Asimismo, aduce que estando acreditado el incumplimiento de su contraparte -de no aceptar el financiamiento aludido- ello con el hecho de promover la acción principal, es claro su incumplimiento, mismo que da lugar a la rescisión reclamada en reconvenición.-----

--- Los agravios así resumidos para su estudio, se consideran infundados.-----

--- En efecto, la lectura del fallo apelado permite advertir que la acción rescisoria intentada en la vía reconvenicional, se declaró improcedente y que para fallar en tal sentido, el juez de primer grado, en el considerando tercero en lo concerniente a dicha acción, que estimó de estudio preferente, determinó: -----

- Que la reconventora, no justificó que es falso que la reconvenida haya tenido solicitado el crédito -a que alude en el contrato-, además de que, no se advierte de la

cláusula segunda del contrato, ni de su contenido total que se hubiere convenido que la compradora debía justificar que había solicitado a BANREGIO el crédito PyME a que se alude en el basal, sino que en la cláusula segunda se advierte, como un hecho admitido por las partes contratantes que la compradora *****
***** al momento de su celebración tenía solicitado dicho crédito, por lo tanto -concluyó el A quo- no es un hecho que estuviera en tela de duda o bien que tuviere que acreditarse, ya que no se pactó como obligación de la compradora dicha circunstancia, ni se señaló como causal de rescisión de contrato, y que la consecuencia de que no se obtuviera ese financiamiento sería que la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora.

- Que en lo referente a que el actor en la reconvención, le requirió a la demandada el pago total de la operación de compraventa, y que no lo hizo argumentando que el referido crédito PyME le había sido negado y que le manifestó que le concedía el financiamiento que se comprometió a otorgarle, que dicho saldo se cubriría mediante sesenta pagos mensuales consecutivos por la cantidad de \$201,500.00 (doscientos un mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), esto incluyendo intereses al 15% quince por ciento anual sobre saldos insolutos, a lo que le manifestó la señorita ***** que no aceptaba el financiamiento acordado en el contrato base y que por lo tanto no tenía los fondos para liquidar el

adeudo, tal aspecto -señaló el A quo- no lo acreditó el reconventor en forma alguna, además de que, en el contrato base de la acción no se establecieron lineamientos para el otorgamiento del financiamiento del crédito por parte del vendedor, para en su caso considerar que el requerimiento que dice hizo a la parte compradora sea en los términos convenidos.

- Que por lo expuesto, el reconventor no justificó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que la demandada si acreditó sus excepciones: la de falta de acción y de derecho y de error en la petición, que hizo consistir en que no ha incurrido en algún supuesto para conceder derecho a su contra parte de rescindir el contrato base de la acción y que la reconvencionista reclama como causal de rescisión el hecho de que no le probara o demostrara haber solicitado un crédito anterior a la fecha de la firma del contrato, lo anterior toda vez que no quedó pactado por las partes que dicho hecho se tuviere que acreditar, sino que del propio contenido del contrato se advierte como un hecho admitido por las partes, además de quedar acreditado por la actora que solicitó a la institución de crédito BANREGIO un crédito el cual le fue negado.
- Además, el juez de primer grado analizó la excepción de prescripción que hizo valer la reconvenida con fundamento en el artículo 1334 del Código Civil local que establece que: las acciones de rescisión prescriben en el término de un año, la que hizo consistir en que si la actora en

reconvención está haciendo valer como causa de rescisión, hechos que sucedieron en el mes de enero del año 2016, ya que introduce a hechos como confesión que la ***** no cumplió con lo establecido en la cláusula segunda porque no justificó en ningún momento el haber solicitado el crédito PyME a que alude esa cláusula, que le solicitó a la parte actora reconvenida, que le exhibiera el documento que acreditara dicha afirmación, y no lo hizo, que de igual forma le solicitó le mostrara la negativa de la institución de crédito Banregio para otorgarle el crédito que dijo haberle solicitado, no obteniendo ninguna respuesta de su parte, y que esto aconteció en el mes de enero del año 2016, por lo tanto -determinó el juez de primer grado- la acción que intenta la accionante, al haber transcurrido más de un año para el ejercicio de la acción de rescisión se encuentra prescrita esto tomando en cuenta que su escrito de demandada de reconvención lo presentó en fecha veintiocho de agosto del año dos mil diecisiete. En virtud de lo anterior, -concluyó el A quo- está prescrita la acción de reconvención intentada por la parte demandada *****.

--- Con lo antes expuesto, queda de manifiesto que, contra lo que alega la parte disconforme, en el particular el A quo sí se pronunció sobre su causa de pedir, ya que se determinó que no hubo acuerdo entre las partes en el sentido de que la compradora tenía que acreditar la solicitud a BANREGIO del crédito PyME,

pues de la cláusula segunda de dicho contrato basal se obtiene que ese hecho se tuvo por admitido por los contratantes, agregando que en lo concerniente a la forma en que se ofreció el financiamiento a la ***** reconvenida y su negativa de aceptarlo en los términos ofertados por la vendedora ***** tal aspecto no quedó justificado.----

--- En otro aspecto, en cuanto a que no se especificó la fecha en que se propuso el financiamiento a la actora reconvenida, tampoco asiste razón a la parte recurrente, toda vez que, en el hecho IV del capítulo respectivo de su escrito de demanda reconvenicional señaló: *“IV.- Sin embargo resulta que la parte demandada en reconvenición, es decir, ***** ***** *****”, no cumplió con lo establecido en la referida cláusula segunda, en primer término, no justificó en ningún momento el haber solicitado el crédito PYME que dijo en la referida cláusula a la institución Banregio, esto en atención a que el suscrito con la representación que ostento le solicité a la representante legal de la parte actora reconvenida, es decir ***** que me exhibiera el documento que acreditara dicha afirmación, y no lo hizo, de igual forma el solicité atentamente me mostrara la negativa de la institución de crédito Banregio para otorgarle el crédito que dijo haberle solicitado, no obteniendo ninguna respuesta de su parte, esto aconteció en el mes de Enero del año 2016, por lo tanto declaró con falsedad al momento de celebrar el contrato base de la acción.”*, lo cual permite concluir que el juez de primer grado estuvo en lo correcto al analizar y declarar procedente la excepción de prescripción de la acción hecha valer por la actora -demandada en

reconvención-, de ahí que, encontrándose justificada dicha excepción no existe agravio alguno que reparar en esta instancia e incluso no había necesidad, aunque sí se hizo, de realizar pronunciamiento en cuanto a los hechos que sustentan la reconvención.-----

--- Se procede ahora al estudio de las inconformidades expresadas en los disensos identificados como **primero** (I), **segundo** (II), **cuarto** (IV) y **sexto** (VI), primera parte, en cuanto al estudio del fondo de la acción principal sobre cumplimiento de convenio ejercitada en contra de la parte apelante.-----

--- De manera previa se considera oportuno anotar que en el considerando cuarto, el A quo analizó la acción principal de la siguiente manera: -----

- Que está justificado con el contrato base de la acción, que las partes aquí contendientes, celebraron un contrato privado de compraventa respecto de los inmuebles descritos en el resultando único de la sentencia, que el precio convenido por dicha operación fue por la cantidad de \$13'500,000.00 (trece millones quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), mismos que la parte compradora cubriría a la vendedora de la siguiente manera: \$4'830,000.00 pesos mediante transferencia bancaria que realizó a la celebración del contrato a través de Banca electrónica BANREGIO, además de la cantidad de \$200,000.00 pesos pagada con anterioridad y la diferencia de 8'470,000.00 pesos se pagaría mediante un crédito PyME que se tenía solicitado a la institución antes referida,

para lo cual la vendedora le otorgó un plazo de 90 días a partir de esa fecha, término el cual podría en su caso ser prorrogado hasta seis meses, y de no obtenerse el crédito, la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora.

- Que también quedó acreditado que la actora pidió a la demandada le concediera el financiamiento acordado en el contrato base de la acción al no haber obtenido el crédito PyME solicitado a la institución de crédito BANREGIO, ello con la confesional expresa de la parte demandada al producir su contestación de demanda, en la que admitió que la actora le informó no haber obtenido el crédito PyME y que *****le solicitó a nombre de su representada en los términos del contrato base de la acción que se le concediera el financiamiento acordado.
- Por lo que -determinó el juez de primer grado- habiéndose pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción que la diferencia o saldo restante del precio de la operación de compraventa se pagaría mediante un crédito PyME que se tenía solicitado a la institución de crédito BANREGIO y que de no obtenerse el crédito, la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora, existe la obligación de la parte vendedora de otorgar el financiamiento a la parte compradora para el pago total del precio convenido en el contrato base de la acción, esto por darse la condición de que no se otorgó a la compradora el crédito en comento, lo que ha quedado justificado con la documental privada relativa al escrito de fecha uno de

septiembre del año dos mil diecisiete suscrito por el C. ***** como ejecutivo de Banca Empresarial de Banco Regional de Monterrey, S.A, dirigido a la C. Licenciada ***** como representante legal de la ***** . en la que se le comunicó que en relación al crédito solicitado no fue otorgado por dicha institución, así como también con la testimonial ofrecida por la parte actora y desahogada en fecha fecha siete de noviembre del año dos mil diecisiete, por los ciudadanos ***** y ***** , cuyo testimonio resulta coincidente en el sentido de estar enterados que la institución de crédito Banregio negó el crédito solicitado por la actora, pruebas las anteriores a las que se concedió valor probatorio pleno para tener por acreditado el hecho de que se negó a la actora el crédito en comento, ello con independencia de que por ser un hecho negativo, la carga de la prueba de que sí se le otorgó el crédito corresponde, en todo caso, a la parte demandada.

- En cuanto a las excepciones: la de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, que hizo consistir en la circunstancia de que no le asiste al accionante ninguna acción para promover la demanda toda vez que ha incumplido con el contrato base de la acción pues no aceptó el financiamiento que le presentó no obstante que así se convino, además que no se cubrió el saldo restante de la operación de compraventa, la misma se determinó improcedente bajo el

argumento de que la demandada no acreditó en forma alguna que la actora haya incumplido con el contrato base de la acción, además de que no se pactó en el contrato términos, plazo o condiciones en que se efectuaría el financiamiento, ni justificó la demandada que le hubiere otorgado financiamiento alguno a la actora y que ésta se haya negado a aceptarlo, de igual forma no estaba obligada la parte actora al pago total del precio convenido, sino que conforme a lo pactado en el contrato, el saldo restante se pagaría con el crédito solicitado por la actora a la institución de crédito Banregio y en caso de que no se le concediera se financiaría por la parte vendedora. De otra parte, y en lo que hace a la excepción denominada **FALTA DE CONDICIÓN A QUE ESTA SUJETA LA ACCIÓN** y que hace consistir en que en el contrato base se acordó que la actora aceptaría el financiamiento que su representada propusiera, por lo tanto no existe condición para que se solicite a su Señoría a fijar las condiciones de dicho financiamiento, sino que está demostrado en autos que se i fijarían por la vendedora, por lo tanto, no se presenta la condición necesaria para que prospere la acción que intenta la accionante. Esta excepción se consideró también improcedente por infundada e indemostrada, ya que en el contrato base de la acción no se estableció que sería facultad del vendedor establecer las condiciones del financiamiento, es decir, no se convino por las partes que éste las fijaría, ni tampoco acreditó la parte demandada que

hubiere presentado condiciones de financiamiento a la parte actora, de ahí que resulte improcedente la excepción en comentario.

- Por lo anterior, se declaró procedente la acción de cumplimiento de contrato que hace valer la parte actora y se condenó a la demandada a financiar a la parte compradora la cantidad de \$8'470,000.00 (ocho millones cuatrocientos setenta mil pesos 00/100 moneda nacional), que es la cantidad que falta por cubrir del precio de la compraventa, financiamiento el cual al no haberse establecido en el contrato plazo para el pago del financiamiento y forma de pago, deberá otorgarse en el mismo tiempo que el de un crédito PyME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que este tipo de créditos, que es el originalmente solicitado a la institución de crédito BANREGIO, condiciones de esta naturaleza que deberán acreditarse en ejecución de sentencia. Se determinó también que establecido el plazo para cubrir el financiamiento, en cuanto a la forma de pago, los pagos deberían ser hechos por la actora una vez que la demandada proporcione datos necesarios para llevar a cabo depósitos bancarios, tales como Institución de Crédito en que se llevarán a cabo los depósitos, número de cuenta y clabe interbancaria, estando todo el tiempo la actora en posibilidad de depositar la mensualidad en el juzgado por cualquier eventualidad.

→ Por otra parte, se señaló que de las constancias de autos se advierte que en forma provisional mediante diligencia de fecha nueve de agosto del año en curso se le dio la posesión a la actora del primer piso de los bienes inmuebles materia de la compraventa, por lo que se confirmó dicha medida, estableciéndose que una vez que cause ejecutoria la sentencia se haga devolución de la fianza otorgada; asimismo, se determinó que del contrato basal se advierte en la clausula sexta que la actora ocupaba el inmueble pagando renta mientras dura el trámite del crédito y como éste ha concluido, es procedente la prestación reclamada y se condenó a la demandada a hacer entrega de la totalidad de los inmuebles materia de la compraventa.

→ Por último, el juez de primer grado consideró que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, por lo que con sustento en el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, condenó a la demandada a pagar a su contraparte, los gastos y costas que hubiere tenido que erogar, previa su cuantificación en vía incidental en ejecución de sentencia.

--- La apelante ***** , en desacuerdo con dichas determinaciones, aduce:-----

--- En el **agravio primero** que: -----

➤ Es ilegal y contrario al contrato base de la acción ejercitada en su contra, que se le haya condenado a otorgar el financiamiento reclamado bajo las condiciones de un

crédito PyME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que se conceden este tipo de créditos, ya que del contenido del documento basal -reconocido por ambas partes- se advierte que se adeudan a la vendedora \$8'470,000.00, mismos que serían cubiertos por la compradora con un crédito PyMe que tenía solicitado a BANREGIO, y que en caso de no obtenerse ese crédito, la compradora (*****.) aceptaría el financiamiento que le propusiera la vendedora (*****).

- Por lo que, el juez de primer grado, al fallar como lo hizo, transgrede los artículos 1302 y 1262 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, pues no se pactó que las condiciones de financiamiento serían determinadas por el tribunal o por peritos, ya que -dice- de su parte fijó las condiciones de financiamiento y su contraparte se negó a aceptarlas y que aún en el supuesto no concedido de que con anterioridad a la presentación de la demanda no lo hubiera hecho, lo procedente sería que se le interpelara para que fijara dichas condiciones y en caso de negativa, entonces el juez de primer grado las hubiese podido establecer, pero que no es ésta la situación de la especie, puesto que consta en el escrito contestatorio que las condiciones se le hicieron saber a la demandante, y que, de acuerdo al contrato basal serían fijadas por la parte vendedora, ahora demandada.
- Que además la acción intentada tiene como condición que

el crédito PyME, que dijo su contraria tener solicitado, no le fuera otorgado, pero no está acreditado ni su solicitud menos aún que fuera negado por BANREGIO.

- Que lo anterior es así, ya que la ***** actora ofreció en su escrito inicial de demanda una copia simple de un escrito signado el uno de septiembre de dos mil diecisiete, por quien se ostentó como ejecutivo de cuenta empresarial de Banco Regional de Monterrey, S.A. persona de nombre ***** , mismo que se exhibió en copia simple, sin especificar circunstancias de tiempo, modo y lugar, porque no señala en qué fecha se solicitó el crédito que dice le fue negado, cuestión relevante ya que se afirma que el crédito se solicitó en junio de dos mil quince, según la narración del contrato, por lo cual, independientemente de que se exhibió en copia simple, debidamente objetada, no puede ser tomada en cuenta como medio de convicción contundente, más aún que quien lo suscribió se dice ejecutivo de cuenta, no apoderado, ni representante legal.
- Que al valorar ese documento, el juzgador natural se refiere a su original, exhibido por la actora principal al contestar la reconvencción promovida en su contra; sin embargo, los artículos 248 y 249 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, disponen que al escrito inicial de demanda deberán acompañarse los documentos fundatorios y en el presente caso, se exhibió la citada copia simple, pero el A quo al valorarlo refiere que es la original que se anexó al contestar la demanda reconvenccional.

--- Así se considera atento a que, en la cláusula segunda del contrato basal, se acordó: -----

"SEGUNDA:- El precio convenido por las partes a la operación de Compra-Venta lo constituye la cantidad de \$13'500,000.00 (TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL), que la parte compradora cubrirá a la vendedora en la siguiente forma:- \$4'830,000.00 pesos mediante transferencia bancaria que realiza con esta fecha a través de Banca Electrónica BANREGIO, además de la cantidad de \$200,000.00 pesos, realizada con anterioridad, y la diferencia, y la diferencia de \$8'470,000 pesos mediante Crédito que se tiene solicitado a la institución antes referida, para lo cual la vendedora le otorga un plazo de 90 días a partir de esta fecha, término el cual podrá en su caso ser prorrogado hasta seis meses, **de no obtenerse el crédito, la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora; a lo anterior manifiesta su conformidad la adquirente.**"

Énfasis añadido.

--- De la anterior transcripción, tenemos que en la situación que se analiza los contratantes celebraron un contrato de compraventa de bien inmueble, contrato en el que de acuerdo al artículo 1582 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; que las partes, acordaron cuál sería el objeto del contrato y el precio que debía pagar la parte compradora así como su modalidad, la que fue una

compraventa con pagos diferidos, o a plazos, pues se señaló que un pago se había hecho antes de la firma del contrato, uno al formalizar el mismo, quedando un saldo pendiente por la cantidad de \$8'470,000.00, y es precisamente sobre tal aspecto y la forma en que debe saldarse, donde se encuentra el punto medular de la controversia.-----

--- En efecto, respecto del pago adeudado \$8'470,000.00, se señaló en el contrato que la parte compradora lo cubriría con el crédito que tenía solicitado en Banco Regional de Monterrey, S.A, BanRegio, para lo cual la vendedora le concedió un plazo de 90 días a partir de la fecha de contrato (13 de julio de 2013), y de resultar necesario una prórroga de hasta seis meses; asimismo, se pactó expresamente que en caso de que no se obtuviera el citado crédito la compradora aceptaría el financiamiento de la vendedora; empero, no se determinó la forma en que se otorgaría el aludido financiamiento, como tampoco se acordó que sería la vendedora quien estaría en aptitud de fijar las bases respectivas, y aunque el disconforme alega que así fue e incluso que fijó las condiciones del financiamiento, dicha circunstancia no obra cabalmente demostrada en autos, ya que aunque se precisó en el escrito de contestación de demanda que se propuso a la compradora liquidar el saldo pendiente en cinco años, con intereses ordinarios del 15% anual y moratorios del 23% anual, con pagos mensuales de \$201,500.00, ello no implica tener por justificado tal aspecto, pues dicha manifestación no está corroborada con medio de prueba alguno.-----

--- Además, en lo referente a que la acción de cumplimiento de

contrato está supeditada o tiene como condición que el crédito PyME no le fuera otorgado a la compradora, pero que no está justificada ni su solicitud menos aún que fuera negado, cabe decir que la solicitud del crédito a Banco Regional de Monterrey, S.A, BanRegio, fue un hecho reconocido por los contratantes; esto es, no se trata de una condición que deba ser materia de prueba, y en cuanto a la respuesta negativa de la institución bancaria, es decir, el no otorgamiento del crédito, se destaca que es sabido que, por la voluntad de las partes, la relación obligatoria puede quedar sometida a una condición, como la que aquí se ventila, la cual, es oportuno señalar, se erige en una condición que depende de factores externos a las partes, y, en ese sentido le otorga al contrato la característica de ser aleatorio; empero, en el caso, las partes estaban ciertas de que el crédito se encontraba solicitado, de ahí que, sólo debían esperar la respuesta de la institución de crédito, para así lograr concluir el negocio concertado, bien con el pago del numerario pendiente, por haber obtenido la compradora el crédito solicitado, o bien, con el financiamiento concedido por la vendedora, por no haberse logrado la obtención de dicho crédito.-----

--- Ahora bien, de acuerdo a la narración del escrito inicial de demanda, la actora aduce que no consiguió el crédito PyME que tenía solicitado a Banco Regional de Monterrey, S.A, BanRegio, y que hizo del conocimiento de la parte vendedora dicha circunstancia (el 13 de enero de 2016) y le pidió el financiamiento acordado sin obtener respuesta favorable; de ahí que, se introduce a la contienda un hecho negativo sustancial, tal es el

ha identificado con los incisos c) y d) para su estudio) que ese documento no debió tomarse en cuenta ya que no se exhibió oportunamente, es decir, junto con el escrito inicial de demanda, tal aspecto es insuficiente para restarle valor probatorio, pues lo cierto es que en los hechos de la demanda reconvenzional se alegó que la ***** no justificó haber solicitado el crédito PyME a BanRegio y que tampoco demuestra que se le negó el mismo, por ende, en este caso, la actora toma el carácter de demandada en la reconvección y con ello, está en oportunidad de producir su contestación allegando con el escrito respectivo, los documentos que justifiquen sus defensas y excepciones, por así permitirlo el artículo 263³ relacionado con el 260⁴, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Lo anterior, se robustece asimismo con el resultado de la testimonial ofrecida por la ***** a cargo de ***** y ***** , la que se valoró de la siguiente manera: -----

"TESTIMONIAL *desahogada por actuación judicial de fecha siete de noviembre del año dos mil diecisiete, por los ciudadanos***** Y ***** , cuyo testimonio resulta coincidente en sus manifestaciones de conocer la existencia de las partes de este juicio, ***** Y LA ***** , que sabe que estos en el año dos mil*

3 ARTÍCULO 263.- Si al contestar la demanda se opusiere reconvección, se correrá traslado de ella al actor, para que la conteste, observándose lo dispuesto en los artículos anteriores sobre demanda y contestación.

4 ARTÍCULO 260.- Lo dispuesto en los artículos 248 y 249, es aplicable al demandado, respecto de los documentos en que funde sus excepciones o que deban de servirle como prueba en el juicio, así como lo establecido en el 247.

catorce celebraron un contrato de arrendamiento y en el dos mil quince firmaron un contrato de compraventa, manifestando el primero de los testigos que en el año dos mil trece la ***** decidió abrir una *****y en ese momento le rentó a la Inmobiliaria una parte del edificio y al año de estar rentando se iniciaron las negociaciones para la compraventa del edificio, que la ***** busco un Crédito PYME a través de Banregio, cuando Banregio le da la viabilidad del préstamo a la ***** y la universidad firma el Contrato de Compraventa, pero que desgraciadamente una de las condiciones para el otorgamiento del crédito era que los inquilinos anteriores que tenía más ese edificio debían de desalojarlo y que cuando llego la fecha del otorgamiento no lo habían desalojado y no se otorgo el crédito, que a raíz de eso la inmobiliaria demando a la *****; que él sabe que antes de la firma del contrato, la ***** busco un crédito PYME con el Banco Banregio, que el Banco vio que era viable y se iniciaron todos los trámites para el otorgamiento del crédito, que cuando se llego la fecha del otorgamiento el Banco no lo pudo dar ya que una de las condiciones era que no hubiera inquilinos y todavía había inquilinos; que tuvo conocimiento de los actos que en cumplimiento del contrato dice haber realizado la ***** porque trabaja para esta Institución, colabora con la representante legal, estuvo en la firma del contrato de compraventa y estaba en conocimiento de las cláusulas o condiciones de compraventa y como razón de su dicho expresó que conoce lo que acaba de contestar porque es empleado de la ***** y ha apoyado a la representante en la apertura de esta *****; y el segundo de los testigos el C. ***** manifestó conocer la existencia de las personas morales que conforman las partes de este juicio, que sabe de la existencia de la relación contractual entre ellas porque a su decir, la

***** rentó a la Inmobiliaria un edificio y posteriormente platicando ambas partes se vio la posibilidad de compraventa del edificio, que para ello la Lic. ***** solicitó un crédito al Banco Banregio, el cual al ser el Banco con el que opera la ***** y conocer sus ingresos y operaciones le dijo que si era apta para el crédito, solo era cuestión de cumplir con los requisitos que solicitaba el Banco, que después de esto la ***** formaliza un contrato con la Inmobiliaria, de compraventa del edificio, teniendo como base ya que tenía un crédito aprobado para la operación de compraventa, solo era cuestión de cumplir con los requisitos que solicitaba el Banco; que al firmar el contrato se dio un anticipo y se llegó a un acuerdo de que con el crédito que se había solicitado ya ante el Banco Banregio se liquidaría el resto de lo acordado para lo cual el Banco dentro de sus requisitos solicitaba que el edificio estuviere libre de inquilinos y al llegar la fecha acordada dicho requisito no había sido cumplido por la inmobiliaria, motivo por el cual el Banco Banregio no otorgó el crédito a la ***** y que tuvo conocimiento de los actos que en cumplimiento del contrato dice haber realizado la ***** , porque es contador de ***** y acompañó a la representante legal a realizar los trámites del crédito; que la manera en que empezó todo fue de manera verbal se fue al Banco a pedir informes para ver lo del crédito, les dijeron que si era viable y luego se formalizó el Contrato con la inmobiliaria sobre la compra del edificio, que lo que puede decir de la relación entre la ***** , y el Banco Banregio es que este Banco es quien lleva las cuentas bancarias, con las que opera la ***** , la nómina y a quien se solicitó el crédito bancario opera la compraventa del edificio al cual al no cumplir con uno de los requisitos de que no hubiera inquilinos dentro del edificio no fue otorgado dicho crédito y como razón de su dicho el testigo expreso que le consta lo

*declarado porque es el contador de la ***** y acompañó a la representante legal a ver lo del crédito. Testimonial a la cual se le valor probatorio pleno atento a lo establecido por los artículos 366, 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, al ser sus declaraciones claras y precisas, sin dudas ni reticencias sobre los hechos que declararon, conviniendo en lo esencial del acto, y haber dado fundada razón de sus dichos, aunado a la documental privada consistente en el escrito de fecha uno de septiembre del año en curso, expedido por el ejecutivo de Banco Banregio, documento al que se otorgó valor probatorio en supralíneas, para tener por acreditado que la actora en el juicio principal solicitó a dicha Institución Bancaria un crédito para la compra del edificio en el que se ubica la ***** en esta ciudad, esto es así en virtud de que si bien la parte demandada interpuso incidente de tachas de los testigos en comento argumentando en esencia que el testimonio de estas personas carece de credibilidad porque en su respuestas no precisan fechas en lo que respecta al contrato de compraventa a que se refieren, que se refieren a un edificio sin identificarlo con número exterior o ubicación del mismo, que dicen que la ***** buscó un crédito PYME a través de Banregio, más sin embargo no dicen que tipo de crédito, porque cantidad y como es que les consta que la ***** solicitó un crédito, que tampoco precisan quien fue el representante legal de la ***** quien buscó el supuesto crédito, que tampoco dicen como es que tienen conocimiento de los hechos sobre los que declaran, es decir, como se enteraron, que sus afirmaciones de que una de las condiciones para el otorgamiento del crédito era que los inquilinos anteriores que tenía ese edificio debían desalojarlo y que tampoco dicen como les consta esta situación de las condiciones del crédito, dice existen imprecisiones del segundo de los testigos que restan*

*credibilidad a su dicho, manifestaciones de la demandada que resultan improcedentes en la medida en que ambos testigos expresaron conocer sobre la existencia del crédito PYME solicitado a la Institución de Crédito BANREGIO en virtud de trabajar para la *****; el primero de ellos al expresar en la repregunta a la directa número siete, que tuvo conocimiento de los actos que realizó la ***** en cumplimiento del contrato por trabajar para dicha institución y colaborar con la representante legal, porque estuvo en la firma del contrato de compraventa y estar en conocimiento de las cláusulas o condiciones de la compraventa, además como razón de su dicho expresó conocer lo declarado por ser empleado de la ***** y haber apoyado a la representante en la apertura de la escuela de medicina en esta ciudad; y el segundo testigo también dio fundada razón de su dicho al manifestar conocer la existencia del contrato de compraventa entre las partes de este juicio y tener conocimiento del crédito solicitado a BANREGIO con motivo de ese contrato, expresando que esto le consta por ser el contador de la ***** y haber acompañado a la representante legal a realizar los trámites del crédito, por lo que el dicho de los testigos no se encuentra afectado de credibilidad al haber dado fundada razón de sus dichos y constarles de manera directa los hechos sobre los que declararon tanto por estar presente el primero de ellos en la celebración del contrato base de la acción, lo que se corrobora con dicho contrato al obrar estampada su firma en el mismo, y el segundo por haber dado como fundada razón de su dicho ser el contador de la ***** y haber acompañado a la representante legal de la misma a realizar los trámites del crédito en comento, por lo que resulta improcedente el incidente de tachas promovido por la parte demandada atento a lo establecido por los artículos 372 y 409 del Código Adjetivo Civil en comento.*

(SIC)

--- Como se obtiene de la lectura de esta parte de la sentencia combatida, el dicho de los testigos puede ser útil para corroborar la circunstancia atinente al préstamo que solicitó la oferente de la prueba a BanRegio, el cual le fue negado, y en lo referente a su indebida valoración la que, dice la parte recurrente es contraria a lo previsto por el artículo 376 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, debe decirse que si bien es cierto que dicho precepto legal señala que la prueba testimonial no es admisible cuando el hecho que se trate de probar debe constar por escrito, también es verdad que ello atañe a la admisión de la prueba no a su valoración, por lo que, en todo caso, es en la fase probatoria, particularmente en el momento en que se admiten las pruebas, donde debió plantearse el aspecto que ahora se aduce, pues admitida y desahoga la misma, corresponde su valoración al juzgador, conforme a los lineamientos previstos por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Y; en cuanto al diverso aspecto que se aduce referente al estudio de las tachas que en contra de los atestos interpuso la hoy disidente, debe decirse que la misma aunque se duele de una incompleta valoración de las razones que alegó al tachar el dicho de los testigos, no precisa qué parte se omitió analizar y cómo está afecta al inconforme o trasciende al resultado del fallo, y en ese tenor el agravio respectivo se torna inoperante, pues el A quo ya expresó las razones por las que encuentra infundadas las tachas sin que las mismas se logren controvertir frontalmente por el disconforme.-----

--- En tal orden de ideas, como en el presente caso nos encontramos ante un contrato cuya celebración está plenamente reconocida por las partes, y los términos en que se pactó también están justificados, entonces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1260 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, su validez y cumplimiento no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y dado que de acuerdo al diverso 1302, del mismo código, en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sí en la especie quedó justificado que la ***** actora pidió a la Inmobiliaria demandada el financiamiento acordado para finiquitar el contrato, ello debido a que no obtuvo el crédito PyME que tenía solicitado a BanRegio, entonces, es claro que de acuerdo al contenido de la cláusula segunda del contrato basal, en su última parte, la vendedora debe otorgar el financiamiento que se le pide, sin que al fallarlo así, se esté modificando el contrato de mérito, ya que su naturaleza y elementos sustanciales subsisten. Ahora bien, es cierto que en el contrato de que se habla no se determinó como se otorgaría el multicitado financiamiento, lo que da lugar a que el apelante manifieste que no es el juez quien debe fijar las bases correspondientes; empero, sobre tal aspecto, es de señalarse que, el propio recurrente dice, sin demostrarlo plenamente, que fijó de su parte las bases y que no fueron aceptadas por su contraparte, por lo que, distinto de lo que refiere, el tribunal puede abocarse al estudio de la cuestión debatida, acudiendo para ello a las reglas de interpretación de los contratos que prevé nuestra legislación sustantiva. De ahí que, este tribunal de Alzada estima que no se

causa al recurrente el perjuicio de que se duele con el hecho de que se haya determinado en el fallo apelado, que deberá otorgar a la ***** actora el financiamiento acordado con las modalidades que para este tipo de créditos establece BanRegio para los créditos PyME, que es el que tenía inicialmente solicitado la compradora.-----

--- Abundando sobre lo antes expuesto, se anota que en cuanto a la interpretación del contrato basal, es cierto que el artículo 1302 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, prevé que los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley; empero, se considera, como ya se ha dicho, que en el caso particular encontrándose acreditado que las partes acordaron que de no obtener la compradora el crédito que tenía solicitado a BANREGIO, a fin de cubrir el resto del pago acordado con la vendedora, aquélla aceptaría el financiamiento de ésta última; entonces, ante la negativa de la institución bancaria de otorgar a la ***** actora el crédito consistente en el numerario pendiente de liquidar, se actualiza la obligación de la inmobiliaria demandada de otorgar el financiamiento correspondiente, y aunque ciertamente no se pactó que en caso de controversia sería el juez o los peritos quienes fijarían las bases conforme a las cuales se otorgaría ese financiamiento, sino sólo se estipuló que la vendedora lo aceptaría, ello no obsta para que en el fallo apelado se resolviera sobre dicha cuestión, en los términos anteriormente reseñados; es

decir, que el financiamiento tendrá las características de un crédito PyME, que es como se había solicitado originalmente a Banregio, pues esa resulta ser la forma en que aparece que quisieron obligarse las partes para cumplimentar el contrato basal; pero además, resta decir que, en el fallo apelado, en el resolutivo tercero se determinó que las condiciones del financiamiento deberían acreditarse en ejecución de sentencia, de ahí que, se concluye que si todos los aspectos relacionados con el financiamiento que deberá otorgar la Inmobiliaria demandada a la ***** actora, deberán solventarse, en la vía incidental, en ejecución de sentencia, en su caso, será en esa etapa cuando la aquí apelante tendrá la oportunidad de justificar la inviabilidad de dicha forma de financiamiento o alguna contra propuesta que resulte más beneficiosa para ambas partes; de ahí que, en cuanto a dicho tópico se considera que no existe, hasta este momento, agravio alguno susceptible de reparación en esta Segunda Instancia.-----

--- En el **agravio segundo**, el disconforme alega: Que al declarar procedente la acción ejercitada en su contra, el juez de primer grado concedió a la parte accionante prestaciones que no fueron reclamadas en su escrito inicial de demanda, quien pidió que el juez fijara las condiciones las condiciones de financiamiento para liquidar el saldo pendiente a favor de la vendedora, prestación que es contraria a derecho conforme a lo alegado en el disenso anterior, pues las condiciones para el pago y financiamiento serían fijadas por la vendedora y no obstante ello, el A quo consideró que ésta última debe financiar el saldo pendiente como si fuera un

crédito PyME, sin que así fuera pedido por la actora y menos aún justificado que era este el tipo de crédito que la misma tenía solicitado a BANREGIO y omitiendo especificar que es un crédito PyME.-----

--- El agravio en estudio resulta inoperante.-----

--- La calificación del agravio es en tal sentido ya que lo que se alega se hace descansar, sustancialmente, en lo que se argumentó en el agravio primero que fue desestimado por las razones que al efecto se expresaron, y ello trae por consecuencia que el que ahora se analiza resulte a su vez inoperante.-----

--- Al respecto se cita el criterio que se identifica con los datos: No. Registro: 178,784, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005, Tesis: XVII.1o.C.T. J/4, Página: 1154, de rubro y texto siguientes: -----

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. SON INOPERANTES LOS QUE PARTEN O SE HACEN DESCANSAR SUSTANCIALMENTE EN LO ARGUMENTADO EN OTROS QUE FUERON DESESTIMADOS. Si de lo alegado en un concepto de violación se advierte que la impugnación planteada se hace descansar, sustancialmente, en lo que se argumentó en otro u otros conceptos de violación que fueron anteriormente desestimados en la misma ejecutoria, en tanto que resultaron infundados, inoperantes o inatendibles, ello hace que aquél resulte a su vez inoperante, dado que de ninguna manera resultará

procedente, fundado u operante lo que en dicho concepto se aduce, por basarse en la supuesta procedencia de aquéllos.”

--- La recurrente aduce, **en su agravio cuarto**, que se ordenó en el fallo apelado la confirmación de la medida provisional solicitada por la actora al inicio del procedimiento, misma que consistió en conceder a la accionante la posesión de los inmuebles materia del contrato de compraventa base de la acción, cuando dicha confirmación de medida cautelar no fue pedida, y contrario a ello, lo procedente era que, con independencia del sentido de la sentencia, se revocara o dejara sin efectos la medida, ya que de las pruebas aportadas al juicio se llega a la conclusión de que en ningún momento se concedió a la compradora la posesión del bien inmueble materia del contrato, lo que además se corrobora del escrito inicial de demanda donde la actora confiesa que el crédito PyME que solicitó le fue negado debido a que el inmueble materia de la compraventa se encontraba ocupado por inquilinos, y también los testigos que presentó su contraparte coincidieron en sus declaraciones en el mismo sentido. También se alega, que no está justificado, ni aún presuntivamente, que en los inmuebles materia de la compraventa concertada entre las partes esté instalada una escuela, tampoco que tenga alumnado.-----

--- Es inoperante el motivo el inconformidad de que se trata.-----

--- Así se estima atento a que, aunque ciertamente, como alega la parte inconforme, del resultado de la prueba testimonial ofrecida y desahogada por la ***** actora se obtiene que los testigos manifestaron, al rendir su testimonio, que el crédito que su

presentante tenía solicitado con Banregio le fue negado dado que el inmueble materia del contrato de compraventa basal se encontraba ocupado por inquilinos, lo cual, en un primer momento pudiera corroborar lo que se alega en el sentido de que en el contrato de compraventa no se entregó la posesión del inmueble a la compradora; empero, debe observarse también que de conformidad con lo previsto por el artículo 1583 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto; de ahí que, desde que se perfecciona el contrato, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro, el cumplimiento del contrato, y en ese tenor es que, entre las prestaciones reclamadas por la ***** actora, bajo el inciso d), solicitó que se condenara a su contraparte a la entrega de la totalidad del bien inmueble materia del contrato base de la acción, por lo que si bien se asentó en el fallo impugnado que “se confirma la medida provisional”, lo cierto es que, al hacerlo en el siguiente contexto: *“Por otra parte se confirma la medida provisional de fecha nueve de agosto del año en curso de entrega de posesión a la actora del primer piso del inmueble y se condena a la demandada a la entrega de la totalidad de los bienes inmuebles materia de la compraventa, por lo que una vez que cause ejecutoria la sentencia hágase devolución de la fianza otorgada; del contrato basal se advierte en la cláusula sexta que la*

actora ocupaba el inmueble pagando renta mientras dura el trámite del crédito y como este ha concluido, es procedente la prestación reclamada y se condena a hacer entrega de la totalidad de los inmuebles materia de la compraventa por ser ésta una prestación también demandada por el accionante de este proceso adversarial.”, se considera que aunque se haya referido a una confirmación de medida provisional, se debe entender que ello queda subsumido en la entrega del bien materia de la compraventa a lo cual se condenó a la demandada, aquí apelante, lo cual es una de las obligaciones a cargo del vendedor de conformidad con lo dispuesto en la fracción III, del artículo 1613 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, y a ningún fin práctico conduciría ordenar que quede sin efectos dicha medida, si de cualquier forma subsiste la obligación de entregar el inmueble materia del contrato a la actora-compradora, ahí radica lo inoperante del disenso que respecto de dicho tema planea la parte recurrente.-----

--- Por último, se duele la recurrente, en su **agravio sexto primera parte** de la condena en costas decretada en su contra, pues en su opinión la sentencia que se dictó en el juicio no es de condena, sino de carácter declarativo y toda vez que -dice- no se condujo con temeridad o mala fe, no procede condenarla al pago de dicha prestación.-----

--- Resulta infundado dicho argumento de inconformidad, por las siguientes razones:-----

--- En la especie se advierte que el juez de primer grado al dictar la sentencia aquí impugnada declaró procedente la acción

principal de cumplimiento de contrato, condenando a la parte demandada ***** , a otorgar a su contraparte el financiamiento reclamado por la actora y a la entrega del bien inmueble materia del contrato de compraventa basal, en ese sentido.-----

--- Por tanto, la acción que resultó procedente en primera instancia, contra lo que sostiene la parte recurrente, es una acción de condena, pues su objeto fue obtener contra el demandado, una sentencia por virtud de la cual se le constriña a cumplir una obligación de hacer y otra de dar, como lo es, en este caso, el financiamiento a la ***** actora para finiquitar la operación de compraventa pactada entre las partes y la entrega del bien inmueble materia del contrato.-----

--- Entonces, si la acción principal ejercitada en el juicio es de condena, y la misma resultó procedente, resulta inobjetable que lo relativo al pago de costas en primera instancia debía regularse conforme a lo previsto por el artículo 130⁵ del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que dispone, en lo que al caso interesa, que las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa, en este caso a cargo de la inconforme ***** , sin que sea el caso atender a la temeridad o mala fe a que alude dicha

5 “Artículo 130.- *En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las partes vencidas, la condena en costas afectará a todas ellas proporcionalmente al interés que tengan en la causa Cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago de las costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el término para su contestación. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se considerarán compensadas”.*

disconforme, pues esta solo se analiza cuando se trata de acciones declarativas o constitutivas⁶.-----

--- Agotada la materia de la apelación promovida por la apelante
 ***** corresponde ahora el
 análisis de los argumentos de inconformidad expresados por la
 también disconforme *****,
 *****.-----

--- Señala la apelante, que el juez de primer grado condenó a su contraparte al financiamiento convenido en el contrato base de la acción determinando que como no se estableció en el contrato plazo para el pago del crédito, ni forma de pago, el financiamiento debía otorgarse en el tiempo de un crédito PyME, pagadero en mensualidades vencidas a los mismos años que este tipo de créditos, debido a que es el originalmente solicitado a BANREGIO, lo que debería verificarse en ejecución de sentencia, sin embargo, dice, el A quo no fundó ni motivó correctamente el porqué refiere a “plazo del crédito”, pues en el contrato se estipuló “financiamiento” no crédito, por lo que es incorrecta la expresión usada, pues debe referirse a plazo para el pago de financiamiento; pero además, aduce la parte inconforme, el juzgador natural cuenta con las más amplias facultades para resolver la controversia sometida a su

6 “Artículo 131.- En las sentencias declarativas y constitutivas, la condenación en costas se regirá por las reglas siguientes:
 I.- Si ninguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena y cada una reportará las que hubiere erogado;
 II.- La que hubiere obrado con temeridad o mala fe, será condenada a pagar las de la contaría; y,
 III.- Cuando el demandado se allane a las peticiones del actor antes de fenecer el término para la contestación, o el actor se conforme con la contestación a la demanda, dentro de los tres días siguientes, no habrá condenación y cada parte reportará las que hubiere erogado”.

conocimiento; esto es, para señalar el plazo en que deberá cubrirse el financiamiento utilizando, en todo caso y ante la falta de elementos, diligencias para mejor proveer o en su caso, los hechos notorios, tal es el caso de la información contenida en las páginas electrónicas, en especial de las instituciones bancarias para de esta manera y en caso de ser correcto fijar un plazo similar al que BANREGIO proporciona a sus clientes en créditos PyME, resultando por demás dogmática y carente de fundamento la determinación del juzgador primigenio de que será en ejecución de sentencia donde se determinaran las condiciones del financiamiento.-----

--- Los agravios, así sintetizados para su estudio se estiman inoperantes.-----

--- En primer lugar, se estima necesario apuntar que no se causa a la apelante el perjuicio que alega respecto a que se trata en el caso particular de un financiamiento y no de un crédito y que por ello es indebido que en la sentencia se haya asentado el término “plazo del crédito”, pues en opinión de quienes resuelven las acepciones crédito y financiamiento, en casos como el que se analiza, tienen la misma connotación y pueden emplearse válidamente como sinónimos; veamos: Crédito: Es una operación financiera en la que una persona o entidad (acreedor) presta una cantidad determinada de dinero a otra persona (deudor)⁷. Financiamiento: Conjunto de recursos monetarios y de crédito que se destinarán a una empresa, actividad, organización o individuo para que los mismos lleven a cabo una determinada actividad o

⁷ <https://debitoor.es/glosario/definicion-credito>

concreten algún proyecto⁸.-----

--- Debiendo destacarse que las maneras más comunes de lograr el financiamiento para algunos de los proyectos mencionados es un préstamo que se recibe de un individuo o de una empresa, o bien vía crédito que se suele gestionar y lograr en una institución financiera, con lo que queda evidenciado la forma indistinta en que se usan los términos de que se trata.-----

--- Por otra parte, en lo relativo a la forma del financiamiento que deberá otorgar la Inmobiliaria demandada a la ***** actora, como se señaló al analizar los agravios vertidos por su contraparte, los aspectos a que se alude serán solventados en la etapa de ejecución y será en ese momento cuando tengan la oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga, pero además, se fijó en la sentencia apelada que el financiamiento “se otorgará en el tiempo que se otorga un crédito PyME, pagadero en mensualidades vencidas, a los mismos años que este tipo de créditos”, que es lo que se pretende por la aquí recurrente.-----

--- Resta decir, que si no se proporcionan bases para fijar las condiciones del financiamiento, como el de la presente naturaleza, la etapa de ejecución permite que sea ahí donde se solventen dichos aspectos, pues son las partes quienes deben proporcionarlas, ya que no existe la obligación del juzgador de determinarlas.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deberá confirmarse

⁸ <https://www.definicionabc.com/economia/financiamiento.php>

la sentencia de dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, dictada por el C. Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente 218/2017.-----

--- De conformidad con lo previsto por el artículo 139, en relación con el 130 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y en virtud de haber recaído dos sentencias substancialmente coincidentes, dado que esta Segunda Instancia confirmó la de Primera, que resultó adversa a la parte demandada apelante, *****, se condena a ésta última al pago de costas de ambas instancias.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926, 927, 928, 931, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** Se deja insubsistente el acto reclamado en el juicio amparo directo 499/2018, consistente en la resolución 205 (doscientos cinco) de veintidós de junio de dos mil dieciocho y, en su lugar, en atención a la ejecutoria que se cumplimenta, se dicta este nuevo fallo.-----

--- **SEGUNDO:** De los conceptos de agravio expresados por la apelante *****, en contra de la sentencia de dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, dictada por el C. Juez Primero de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el expediente 764/2017, el sexto (segunda parte) referente a violaciones procesales resultó inoperante, el tercero y quinto

(relativos a la improcedencia de la acción reconvencional) infundados, el primero infundado en parte e inoperante por otra, el segundo inoperante, el cuarto inoperante y el sexto (primera parte) infundado; en tanto que los agravios de la también apelante ***** se estimaron inoperantes.-----

--- **TERCERO:** Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutive que antecede.-----

--- **CUARTO:** Se condena a la apelante ***** , al pago de costas de ambas instancias.-----

--- **QUINTO:** Comuníquese el dictado de la presente resolución al Honorable Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

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

los datos que permitan identificar la relación de las partes con la materia del juicio, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2019.