

--- RESOLUCIÓN NÚM: 213 (DOSCIENTOS TRECE).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintitrés de mayo de dos mil diecinueve. -----

--- **V I S T O** para resolver el presente Toca 229/2019, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del once de febrero de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en los autos del expediente 599/2018 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura promovido por la C. ***** , en contra del C. ***** visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

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

“--- **Primero.** No se advierte la existencia de algún contrato de compraventa propalado entre las partes, en el cual se hubieren obligado las partes a transferir los inmuebles demandados, a cambio de un precio cierto y en dinero. -----

--- **Segundo.** En consecuencia y atento a las razones obsequiadas en el considerando propositivo de esta sentencia decisoria, es concluyente que no ha procedido el juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura promovido por ***** en contra de ***** en contra de ***** . -----

--- **Tercero.** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas a su cargo por el enjuiciante. **Cuarto.** Se condena a ***** al pago de gastos y costas

procesales, erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, liquidables en vía incidental. -----

--- **Notifíquese personalmente a las partes.**” -----

--- **SEGUNDO.-** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconforme la parte actora, interpuso recurso de apelación en su contra, el que fue admitido en el efecto devolutivo, mediante proveído del cuatro de marzo de dos mil diecinueve; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del catorce de mayo del mismo año, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del día siguiente, y se tuvo al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman le causa la sentencia impugnada, y continuado el procedimiento por sus demás trámites, quedaron los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente: -----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 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.-----

--- **SEGUNDO.**- La actora apelante C. ***** ***, mediante escrito del uno de marzo del dos mil diecinueve, visible a fojas de la 6 a la 22 del presente toca, expresó como agravios lo siguiente:

“PRIMERO.- La resolución impugnada conculca en mi perjuicio los artículos 113, 114, 115, 228 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, así como el principio de estricto derecho y congruencia que consiste en el que el Juzgador solo debe analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración soberana y que debe resolver sobre esos puntos es decir sólo debe juzgar las cuestiones planteadas por las partes: *secundum allegata et probata partium, ne eat iudex ultra petita partium*”. Será congruente el fallo que se ocupe de todas las cuestiones controvertidas por las partes y sometidas a la consideración del sentenciador; en cambio, la sentencia se ajustará al principio de estricto derecho cuando solamente considere los hechos alegados y probados por los litigantes, esto es, cuando no los rebase ni tome en cuenta los hechos diversos.

Es así que si con la acción intentada se perseguía una condena y en la sentencia el Juzgador de Primer Grado, de Manera oficiosa le concede una prestación no demandada, la resolución no es congruente. Observándose excesos en la resolución recaída, lo que provoca evidentes violaciones en mi esfera jurídica por atreverse oficiosamente a pronunciarse mas allá de los alcances planteados en el litigio.

Es decir, en el escrito inicial de demanda, en lo referente a las prestaciones se le reclama el cumplimiento de los contratos de promesa de compra-venta y entrega de posesión respecto de dos inmuebles, con superficies de 784.00 metros cuadrados cada uno, contratos ambos de fecha 03 de mayo del 2013, respecto de los inmuebles ***** **, como consecuencia

de lo anterior, el otorgamiento y firma de escritura pública de los contratos de compra venta a que se hace referencia, en este propio apartado..., mismos que fueron suscritos ante la fe de los testigos..., mismos que fueron suscritos ante la fe de los testigos..., en ciudad Victoria, Tamaulipas..., y que me sea entregada la propiedad y posesión de los mismos. Como es de observarse no se hace alusión a una obligación contenida en un contrato de compra venta, más bien a una promesa de venta que es un contrato que funciona como garantía, donde las partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro, y con los requisitos que la ley exige, un contrato de compra venta, tal como se entiende el concepto jurídico de promesa que puede referirse a una acción, un servicio, o un efecto, es decir una cuestión específica y concreta tal y como lo señala el artículo 228 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Pues esa es esencialmente mi pretensión en la demanda al pedir como prestación el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa, el otorgamiento de un contrato de compraventa que en la actualidad no existe, ya que ese fue el compromiso pactado con el demandado ***** , tal y como se puede constatar de la lectura íntegra del último párrafo antes de las firmas de los contratos suscritos por el demandado a mi favor de fecha ambos 03 de mayo del 2013, y que a continuación transcribo... en el primero se puede leer: "La entrega a su favor (se refiere a mi persona) de la posesión real, de la superficie descrita en el párrafo anterior, en relación a la parte Alícuota que por cesión de derechos celebrada con el señor ***** me corresponde, la efectuó sin reserva ni limitación alguna, y con motivo de la operación de compraventa que tenemos pactada, (no realizada) en los términos y condiciones que

hemos establecido, en la inteligencia de que me comprometo y obligo a acudir ante notario público, a firmar la escritura definitiva correspondiente a su nombre, o a nombre de quien usted designe, una vez que se hayan obtenido de las dependencias correspondientes las autorizaciones necesarias...” y en el segundo se lee: “La entrega a su favor (se refiere a mi persona) de la posesión real, de la superficie descrita en el párrafo anterior, en relación a la parte Alícuota que me corresponde, la efectuó sin reserva ni limitación alguna, y con motivo de la operación de compraventa que tenemos pactada, (no realizada) en los términos y condiciones que hemos establecido, en la inteligencia de que me comprometo y obligo a acudir ante notario público, a firmar la escritura definitiva correspondiente a su nombre, o a nombre de quien usted designe”, o sea, en los contratos que pretendo hacer valer, se plasma el compromiso futuro, de acudir a celebrar un contrato de compraventa, con todas las formalidades exigidas por la ley, ante notario público, y en todo caso, sería ante él cuando se le cubriría algún posible pago faltante para finiquitar la o las operaciones.

Aunado a lo anterior es preciso remarcar que en los contratos civiles, cada uno se obliga en los términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que si la parte demandada el C. ***** , se obligó a entregar el contrato definitivo para que los bienes pasaran a poder de la compradora ***** , es a lo que deberá de condenársele, ya que esto es conforme al principio de inexcusable observancia, que señala que, desde que se perfeccionan los contratos, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, y en la especie son consecuencia de la naturaleza de los contratos en cuestión y obligaciones del vendedor y

de la buena fe de los contratantes que el demandado ***** , otorgue el contrato de compraventa en escritura pública, haga entrega material de los bienes inmuebles a la compradora ***** , libres de gravámenes, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, y sin inquilinos, pues a esto propiamente se refiere lo convenido en los contratos de promesa de venta y así tienen que establecerlo las autoridades de instancia.

Para adminicular mi argumento sobre el agravio que causa la sentencia pronunciada, me invocar criterio jurisprudencial:

“PROMESA DE COMPRAVENTA, CONDENA AL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE ECONOMÍA PROCESAL.” (se transcribe).

SEGUNDO.- Causa agravios a la suscrita el considerando cuarto de la sentencia recurrida y sus consecuentes resolutivos que en su literalidad señalan.

“CUARTO.- Del análisis de la demanda...” (Se transcribe).

Lo cual anteriormente señalado por el Juez natural, me causa agravio, ello al considerar que el mismo confunde, que de lo que aquí se trata son contratos de promesas de venta, que son garantía, para que se cumpla una condición futura, de otorgar el contrato definitivo de compraventa, y juzga como si en la especie se tratara de un contrato informal de compraventa.

Por lo que al continuar con la literalidad de la sentencia recurrida afirma:

“Luego entonces, era necesario haber justificado...” (se transcribe).

Como se puede observar, el juez natural continua con su incertada disertación confundiendo los documentos y dándoles un sesgo que no les corresponde ya que no se trata como dice, de cesiones de derechos, sino de contratos de promesa de compraventa, como de la

misma literalidad se colige al señalar con precisión en su último párrafo que "...en la inteligencia de que me comprometo y obligo a acudir ante notario público a firmar la escritura definitiva correspondiente a su nombre, o a nombre de quien usted designe..." lo que me causa agravio directo a mi patrimonio familiar, en virtud de que el juez pretende que el demuestre algo que en contrato no se estableció, ya que no se pactó una compraventa, sino como ya reiteré en varias ocasiones, lo que en realidad se pactó fue una condición futura de presentarse ante notario a firmar las escrituras definitivas, y si existiera alguien faltante ahí se le cubriría, por ello no aparece, pago alguno en los documentos base de la acción, porque en ellos solo se pactó la promesa de otorgarme las escrituras en un futuro no tan lejano".

Por lo que al continuar en el mismo tenor el juez natural expresa:

"... Máxime que dicho ayuno..." (se transcribe).

Lo que me causa agravio al pretender el juez natural, sin justificación alguna, hacerme cumplir una obligación que no me corresponde, como sería el acreditar el pago de los terrenos, ya que si bien es cierto que como lo reconoce el demandado, *****, se le ha entregado cantidades en monetario, y estas no constituyen el pago total de los terrenos, ya que dicha circunstancia sería cubierta al momento de firma de las escrituras ante notario público, situación que no aconteció ante la negativa del demandado de que no se presentaría, porque según él las condiciones aún no se habían dado, y tratar de exigir mayor cantidad de la que ya reconoce haber recibido.

El Juez Aquo no tomó en cuenta que el demandado ha confesado que no ha cumplido con presentarse ante notario a cumplir con su parte del trato, cuando dice: "resulte a todas luces..." (se transcribe).

Lo que se traduce en un agravio más a la suscrita, al pretender el juez natural desechar por ineficaz, según él la confesión del demandado a la que califica de inverosímil, porque según los contratos de promesa de venta, no pactaron un precio de la operación. Aunado a que la prueba confesional inverosímil es aquella que debe valorarse en relación con todas las constancias de autos, debiéndose destacar que el moderno derecho procesal rechaza el examen aislado e independiente de cada prueba, pues la convicción del juzgador se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, por lo cual si la confesión no se encuentra corroborada con algún otro elemento de prueba, sino que, por el contrario, resulta inverosímil y contraria a las constancias de autos, no se le puede asignar valor probatorio pleno, y es por ello correcta la actitud del juzgador cuando basado en las reglas de la lógica y la experiencia, funda su sentencia tomando en cuenta todas las constancias de autos y no solamente una confesión que incluso resultará contraria a las mismas. En consecuencia, la confesión no puede producir efectos probatorios alguno en aquellos casos en los que la ley se lo niegue, o cuando venga acompañada de otras pruebas o constancias de autos que la contradigan y la hagan inverosímil, situación que en la especie no aconteció ya que el juzgador, no toma en cuenta lo siguiente:

1.- Primer dato de prueba.- Que en los contratos base de la acción aparece la firma del demandado, que constituye una primera prueba de su aceptación y compromiso futuro, sin que se haya cuestionado la misma por nadie en ningún momento.

2.- Segundo dato de prueba.- Y que en la confesional ya comentada y desarrollada en la fecha que dice el juzgador, que es la segunda prueba, no toma en cuenta que el demandado en la posición cinco,

acepta lisa y llanamente que sí firmó en su calidad de prominente vendedor, ya que ésta literalmente consigna “5.- QUE ES DE SU PERSONAL CONOCIMIENTO, QUE USTED *****”, EN LA FECHA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS, EL 03 DE MAYO DEL 2013, EN SU CALIDAD DE PROMINENTE VENDEDOR, ME OTORGÓ LA POSESIÓN MATERIAL DE LA PARTE ALÍCUOTA QUE LE CORRESPONDE COMO COPROPIETARIO DE LOS BIENES INMUEBLES QUE DESCRIBE, *****”, COMPUESTOS DE UNA SUPERFICIE DE 10,000 METROS CUADRADOS, FORMADOS POR DOS FRACCIONES AL CRUZAR LA CALLE OCAMPO, Y SUS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SE PRECISAN EN LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA VENTA.- CONTESTA.- Si...” Y en la posición 6, cuando esta consigna literalmente” 6.- QUE ES DE SU PERSONAL CONOCIMIENTO, QUE LA ENTREGA A MI FAVOR DE LA POSESIÓN REAL, DE LA SUPERFICIE DESCRITA, EN LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE VENTA A MI FAVOR, EN RELACIÓN A LA PARTE ALÍCUOTA QUE POR CESIÓN DE DERECHOS CELEBRADA CON EL SEÑOR *****”, LE CORRESPONDE, LA EFECTUÓ SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, CON MOTIVO DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA QUE TIENE PACTADA, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE HA ESTABLECIDO.- CONTESTA.- Si.” Y en la posición siete que dice: “7.- QUE ES DE SU PERSONAL CONOCIMIENTO, QUE EN LOS CONTRATOS DE REFERENCIA A MI FAVOR, SE COMPROMETE Y OBLIGA A ACUDIR ANTE NOTARIO PÚBLICO A FIRMAR LA ESCRITURA DEFINITIVA CORRESPONDIENTE, A MI NOMBRE.- CONTESTA.- Si.” Así mismo

en la posición 8, que señala: “8.- QUE ES DE SU PERSONAL CONOCIMIENTO, QUE INCUMPLIENDO CON LOS CONTRATOS ANTERIORES, POR LAS CAUSAS A EL IMPUTABLES, Y A PESAR DEL TIEMPO TRANSCURRIDO, SE HA ABSTENIDO A OTORGAR Y FIRMAR, A MI FAVOR, ANTE NOTARIO PÚBLICO, LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA OPERACIÓN.- CONTESTA.- Si.”

3.- Tercer dato de prueba.- Aunado a que en la declaración de parte, celebrada inmediatamente después de la confesional, en la posición 2, dice literal: “2.- QUE DIGA EL DECLARANTE, SI CONSIDERA QUE ACTUALMENTE SE LE ADEUDA POR PARTE DE LA ACTORA *****

*****, CANTIDAD DE MONETARIO ALGUNA A FAVOR DE *****
*****, POR CONCEPTO DE LOS PREDIOS EN CUESTIÓN.- CONTESTA.- NO.” Y en la posición 3, reconoce que ha fallado en el cumplimiento de su obligación, ya que en la misma se dice literal.- “3.- QUE DIGA EL DECLARANTE, SI ESTÁ INTERESADO EN FINIQUITAR EL PRESENTE ASUNTO LEGAL, ANTE ESTA INSTANCIA LEGAL.- CONTESTA.- Si.”

4.- Cuatro dato de prueba.- Testimonial. A cargo de Roberto Abelardo Arellano Rodríguez, la cual fue desahogada el veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho; transcribiendo a continuación las mismas. 1.- QUE CONOCE A *****

*****.- CONTESTA.- Sí. Sí la conozco.- 2.- QUE CONOCE A *****

*****.- CONTESTA.- Sí.- 3.- CONOCE QUE SABE Y LE CONSTA QUE ENTRE LOS CC. *****

***** Y *****

*****, EXISTEN DOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, SOBRE DOS BIENES INMUEBLES *****

*****.- CONTESTA.- Si.- 4.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE, LA FECHA DE

EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA ENTRE ***** , Y ***** .- CONTESTA.- Si. Es el 3 de mayo del 2013.- 5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA LA FECHA.- CONTESTA.- Ya está contestada.- 3 de mayo del 2013.- 6.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE EL LUGAR DE EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, ENTRE ***** , Y ***** .- CONTESTA.- Si.- 7.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA EL LUGAR.- CONTESTA.- Fue aquí en ciudad Victoria, en la notaria ubicada en el 16 esquina Juárez, la notaria no recuerdo como se llama. Pero fue ahí.- 8.- QUE DIGA, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL DEMANDADO ***** , HA INCUMPLIDO O NO HA INCUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN DE ACUDIR ANTE NOTARIO PÚBLICO A FORMALIZAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE A LA C. ***** .- CONTESTA.- Si. Si ha incumplido.- - 9.- QUE DIGA, SI ES VERDAD O NO ES VERDAD, QUE ANTE SU PRESENCIA FUERON SUSCRITOS LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA VENTA POR PARTE DE ***** Y LA C. ***** .- CONTESTA.- Si.- 10.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** Y ***** , ES LA MISMA PERSONA.- CONTESTA Si.-

5.- dato de prueba.- Testimoniales. A cargo de ***** , las cuales fueron desahogadas el cuatro de octubre de dos mil dieciocho; transcribiendo a continuación las mismas.

***** .

1.- QUE CONOCE A *****.- CONTESTA.- Si la conozco.- 2.- QUE CONOCE A *****.- CONTESTA.- Si. Si lo conozco.- 3.- CONOCE QUE SABE Y LE CONSTA QUE ENTRE LOS CC. ***** Y ***** , EXISTEN DOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, SOBRE DOS BIENES INMUEBLES *****.- CONTESTA.- Si. Si conozco esa transacción.- 4.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE, LA FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA ENTRE ***** , Y *****.- CONTESTA.- Si.- 5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA LA FECHA.- CONTESTA.- 3 de mayo del 2013.- 6.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE EL LUGAR DE EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, ENTRE ***** , Y *****.- CONTESTA.- Si conozco el lugar.- 7.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA EL LUGAR.- CONTESTA.- 16 Juárez, es en la notaría.- 8.- QUE DIGA, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL DEMANDADO ***** , HA INCUMPLIDO O NO HA INCUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN DE ACUDIR ANTE NOTARIO PÚBLICO A FORMALIZAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE A LA C. *****.- CONTESTA.- No ha cumplido con ir ahí.- 9.- QUE DIGA, SI ES VERDAD O NO ES VERDAD, QUE ANTE SU PRESENCIA FUERON SUSCRITOS LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE ***** Y LA C. *****.- CONTESTA.- Si es verdad.- 10.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** Y ***** , ES LA MISMA

PERSONA.- CONTESTA.- Si lo es, nada más porque la segunda tiene mal el apellido.- 11.- DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.- CONTESTA.- Lo sé porque, cuando el vendedor de los terrenos acudió a ofrecer la venta de los mismos, yo estaba presente y como constructor fui a tomar medidas y la ubicación de los bienes.-

1.- QUE CONOCE A *****.- CONTESTA.- Si la conozco.- 2.- QUE CONOCE A *****.- CONTESTA.- Si.- 3.- CONOCE QUE SABE Y LE CONSTA QUE ENTRE LOS CC. ***** Y ***** , EXISTEN DOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, SOBRE DOS BIENES INMUEBLES *****.- CONTESTA.- Si.-

4.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE, LA FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA ENTRE ***** , Y ***** *****.- CONTESTA.- Si.- 5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA LA FECHA.- CONTESTA.- Fue el 3 de mayo del 2013.- 6.- QUE MENCIONE SI CONOCE O NO CONOCE EL LUGAR DE EMISIÓN Y FIRMA DE LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA, ENTRE ***** Y ***** *****.- CONTESTA.- Si.- 7.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR QUE DIGA EL LUGAR.- CONTESTA.- Es una notaría pública, ubicada en el 16 Juárez de esta ciudad.- 8.- QUE DIGA, SI SABE Y LE CONSTA QUE EL DEMANDADO ***** , HA INCUMPLIDO O NO HA INCUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN DE ACUDIR ANTE NOTARIO PÚBLICO A FORMALIZAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE A LA C. ***** ***** *****.- contesta.- No ha

cumplido.- 9.- QUE DIGA, SI ES VERDAD O NO ES VERDAD, QUE ANTE SU PRESENCIA FUERON SUSCRITOS LOS REFERIDOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE ***** Y LA C. *****.- CONTESTA.- Si.- 10.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** Y ***** , ES LA MISMA PERSONA.- CONTESTA.- El nombre correcto es ***** , pero nada más que hubo un error al escribirlo.- 11.- DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.- CONTESTA.- Porque estuve presente.-

Elementos anteriores por los que la suscrita considera que la prueba confesional calificada de inverosímil por el juez natural, no fue debidamente valorada en relación con todas las constancias de autos, por lo que fue tomada de forma independientemente la prueba y que la convicción del juzgador no se encuentra concatenada con los diferentes datos que llegan a su conocimiento, ya que la misma sí se encuentra corroborada por algunos otros elementos de prueba que ya he señalado, es por lo que debió de haberle otorgado a la confesional valor probatorio pleno, pero al no hacerlo así es incorrecta la actitud del juzgador pues no se basan en las reglas de la lógica y la experiencia, y funda su sentencia sin tomar en cuenta las constancias de autos, teniendo así que califica a la confesión contraria a las mismas, lo que me causa agravio, por lo que solicito que al momento de resolver la presente controversia, se haga a mi favor y conforme a mis intereses.

Sirve de base de lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial, aplicada a contrario sensu, tuyo tenor literal señala:

PRUEBA CONFESIONAL, INVEROSÍMIL. VALOR DE LA. (se transcribe).”

--- **TERCERO.-** Previo al estudio de los agravios que anteceden, conviene precisar, que de autos se advierte lo siguiente: -----

--- 1).- Que la C. *****, reclamó del C. *****, las siguientes prestaciones: “a).- el cumplimiento de los contratos de promesa de compra-venta y entrega de posesión respecto de dos inmuebles, con superficie de 784.00 metros cuadrados cada uno, contratos ambos de fecha 03 de mayo del 2013, respecto de los inmuebles *****, como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de escritura pública de los contratos a que se hace referencia, en este propio apartado, mismos que fueron suscritos ante la fe de los testigos*****... y que me sea entregada la propiedad y posesión de los inmuebles. b).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

--- Como hechos de la demanda adujo en síntesis: 1.- Que el tres de mayo de 2013, en calidad de promitente compradora, celebró con el demandado dos contratos de promesa de compra-venta de inmuebles *****, que en el primer contrato se asentó en forma correcta su segundo apellido *****, y en el segundo de manera incorrecta se estableció el apellido *****; que en dichos contratos se estableció que en esa fecha se le otorgaba la posesión material de la parte alícuota del inmueble urbano ubicado en la *****, compuesto de una superficie de 10,000.00 Metros cuadrados, formado por dos fracciones al cruzar la calle Ocampo, fracciones cuyas medidas y colindancias describe; y que se comprometió y obligó a acudir ante notario público a firmar la escritura definitiva correspondiente a su nombre, o a nombre de quien

ella designe, una vez que se haya obtenido de las dependencias correspondientes las autorizaciones necesarias; que el demandado incumpliendo con los contratos anteriores, por causas a él imputables, y a pesar del tiempo transcurrido, se ha abstenido de otorgar y firmar, ante notario público, las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles, razón por la que se le demanda.

--- 2).- El C. ***** , en su escrito de contestación negó las prestaciones reclamadas; y respecto de los hechos manifestó: que es parcialmente cierto que celebró con la actora los dos contratos de promesa de compraventa, que la información testimonial para acreditar que ***** y ***** son una misma persona, no puede perjudicarse a terceros; que en los contratos de promesa de compraventa no se cumplió con lo dispuesto por el artículo 1589 del Código Civil, porque si bien en la misma aparece el compromiso de acudir ante notario público a firmar la escritura a nombre de la actora o de quien ésta designe, también lo es que se omitió precisar un término respecto de dicha obligación, por lo que quedó indefinida, ni se señaló un precio cierto en dinero por el valor de los mismos, además de que no existe consentimiento de la actora en la celebración de los contratos, porque no aparece su firma, por lo que está afectado de nulidad por falta de consentimiento, por lo que -dice- resulta improcedente que se le condene al cumplimiento del otorgamiento y firma de escritura de compraventa respecto de los actos jurídicos traslativos de dominio.

--- 3).- El once de febrero de dos mil diecinueve, se emitió la sentencia materia del presente recurso de apelación, en la que se declaró improcedente la acción, se absolvió a la demandada del pago de las

prestaciones reclamadas y se condenó a la actora al pago de gastos y costas, por considerar el juzgador en esencia:

- Que conforme al marco legal establecido los artículos 1256, 1259, 1306 y 1602, 1582 y 1583 del Código Civil del Estado, para la procedencia de la acción, el autor del juicio se encuentra obligado a acreditar: 1. La existencia de un contrato informal de compraventa con la demandada respecto de los inmuebles en mención. 2. Que se haya pagado lo pactado en el contrato. 3. Que la parte demandada se rehúse a darle la forma requerida por la ley.
- Que la actora no justificó los contratos informales de compraventa celebrado por las partes; ya que los contratos que pretende sean elevados a categoría de escritura pública, visibles a fojas 15 y 16, del expediente, no pueden ser considerados como contratos de compra-venta, ya que los mismos no hacen mención sobre un precio cierto en dinero a cambio de la transmisión del dominio del bien.
- Que para la procedencia del juicio, era necesario demostrar de forma indubitable la voluntad de las partes con el contrato informal, y en la especie, ni de la literalidad de los contratos base de la acción, ni de su interpretación conforme al artículo 1322, del código civil en vigor, se colige válida y racionalmente que los contendientes se hayan propuesto la creación o formación de un contrato de compraventa.
- Que ante la ausencia de dos elementos esenciales para tal efecto, a saber, el consenso indudable sobre la cosa que se enajena y el precio que por ella habrá de pagar el comprador.

- Por ello, en conformidad con lo mandatado por el numeral 1583 del código citado, resulta ineficaz la confesión del demandado, cuando al tiempo de absolver posiciones reconoce la suscripción de una compraventa, porque se vuelve inverosímil frente al contenido sustantivo de los convenios del tres de mayo de dos mil trece, de los que no se sigue la propalación de una compraventa informal.
- Que además, no se advierte la pactación por el **precio de la operación**, de ahí que no se está ante la presencia de una compraventa propiamente dicha, conforme a la definición que de tal acto obsequian los señalados artículos 1582 y 1583, del código civil.
- Que en ambos convenios fundatorios no es de obvia y objetiva constatación el precio por la operación concertada, comprometiéndose únicamente el demandado a una cesión de derechos de posesión por la parte alícuota que le corresponde como copropietario del bien, en donde al no estipularse precio alguno por dicha transmisión.
- Que los actos informales que el promotor del juicio pretende elevar a rango de escritura, no están referenciados a una traslación de dominio por antonomasia, como lo es la compraventa, que a su vez representa el contrato tipo o madre en el catálogo de aquellos actos contractuales por los que transfiere propiedad, y en ese sentido no existe supuesto de procedencia para formalizar una compraventa que nunca existió como tal.
- Que los testigos no refieren nada sobre el precio pactado por los inmuebles. De ahí la carencia del alcance convictivo de las

probanza testifical, confesional y declaración de parte, introducida por la autora.

Que aunado a lo anterior y como argumento de mayor abundamiento, no resulta ocioso destacar que era necesario haber realizado el pago total pactado, (del cual se desconoce el monto), lo que en la especie no aconteció, ya que el demandado en la prueba confesional (posición 8), negó haber recibido los pagos y no existe probanza desahogada en autos que así lo demuestre.

--- **CUARTO.-** En la especie, conviene destacar que la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, tal como lo disponen los artículos 1303 y 1653 del Código Civil; por ello, para la procedencia de la acción es requisito indispensable que exista un contrato informal de compraventa sobre un derecho de propiedad y que sus obligaciones estén cumplidas por ambas partes, para que sea susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, dado que el artículo 72 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, literalmente dispone: "ARTÍCULO 72. Ninguna inscripción puede hacerse si no consta previamente registrado el derecho a nombre del otorgante o de aquel en cuyo nombre sean otorgados los actos, contratos, diligencias o resoluciones por los cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles." -----

--- Preciado lo anterior, se analiza en primer término el agravio segundo, en el que aduce: que el juzgador al calificar de **inverosímil la**

confesional a cargo del demandado, no tomó en cuenta que existen diversos datos de prueba, ya que el demandado confesó que no ha cumplido con presentarse ante notario a cumplir con su parte del trato; que tampoco tomó en cuenta, que en los contratos base de la acción aparece la firma del demandado; y que en la confesional a su cargo, en la posición número cinco, acepta lisa y llanamente que si firmó en su calidad de promitente vendedor, y que las posiciones 6, 7 y 8 las contesto afirmativamente; y que en la declaración de parte a su cargo, el demandado contestó no a la pregunta numero 2, y afirmativamente la 3; y que **no tomó en cuenta** la testimonial a cargo de *****;

con dichos datos de prueba, debió otorgarle valor probatorio pleno. -----

--- Agravio que se declara infundado porque contrario a lo afirmado por la recurrente, es correcta la determinación del juzgador, al calificar de inverosímil la confesional a cargo del demandado y en consecuencia restarle eficacia probatoria para tener por acreditado el primer elemento de la acción proforma que cita el juzgador, relativo a existencia de un contrato informal de compraventa con la demandada, respecto de los inmuebles cuya escrituración reclama. -----

--- Lo anterior, porque el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles, literalmente dispone: -----

“ARTÍCULO 394.- La confesión judicial expresa no producirá el efecto probatorio a que se refiere el artículo anterior: a).- En los casos en que la ley lo niegue; b).- Cuando venga acompañada con otras pruebas o presunciones que la hagan inverosímil; c).- Cuando se demuestre que se hizo con intención de defraudar a tercero o eludir los efectos de una disposición legal. La confesión judicial expresa sólo produce efecto en lo que perjudica al que lo hace, pero no puede dividirse contra él, salvo

cuando se refiere a hechos diferentes, cuando una parte de la confesión esté probada por otros medios o cuando en algún extremo sea contraria a la naturaleza o a las leyes. Debe el Juez razonar cuidadosamente esta parte de su fallo.”. -----

--- Luego, si de los documentos base de la acción, exhibidos por la parte actora, no se advierte que los contendientes se hubieren propuesto la creación de un contrato informal de compraventa, porque el mismo no contiene manifestación alguna respecto de la voluntad de realizar la venta (objeto directo) del inmueble (objeto indirecto) en favor de la actora, conforme al artículo 1257 del Código Civil, el cual en términos generales establece: que para la existencia de los contratos se requiere: el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato. Máxime que, no se estableció el precio cierto y en dinero por la supuesta venta. En consecuencia, como bien lo refiere el juzgador en la sentencia, no puede válidamente establecerse que en los documentos base de la acción, los contendientes se hayan propuesto la creación o formación de un contrato de compraventa. -----

--- Luego, el juez actuó correctamente al calificar de inverosímil la confesión judicial expresa del demandado, en virtud de que la misma se desvirtúa con el propio contenido de los documentos exhibidos como base de la acción por la actora apelante; así también, al restarle eficacia probatoria a la prueba testimonial a cargo de los CC. ***** , en virtud de que éstos, no hicieron referencia al precio pactado por los inmuebles, cuya escrituración se reclama en el presente juicio.

--- Es infundado también el **agravio primero**, relativo a que la sentencia es incongruente, porque si bien es cierto, que en el escrito de

demanda, no se hizo alusión a un contrato de compraventa, sino a un contrato de promesa de venta, donde las partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de compraventa con todas las formalidades exigidas por la ley; sin embargo, para la procedencia de la acción proforma, el actor debe acreditar la existencia del contrato informal de compraventa, lo que no aconteció en el presente caso, en virtud de que, se reitera, los documentos en que funda su acción la parte actora, no contienen los elementos característicos del contrato de compraventa, conforme lo establece el artículo 1582 del Código en consulta. -----

--- Tampoco asiste razón a la actora apelante, respecto a que no estaba obligada a demostrar el pago del precio, ya que en todo caso, sería al momento de la firma de la escritura ante el notario público, cuando se le cubriría al demandado algún posible pago faltante para finiquitar la o las operaciones. -----

--- Así se considera, porque la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido jurisprudencia en el sentido de que para la procedencia de la acción proforma (otorgamiento y firma de escritura), el actor debe acreditar el pago total del adeudo. -----

--- Sustenta lo anterior, la tesis de la Novena Época. Registro: 191273. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: III.2o.C. J/8. Página: 598, de rubro: **“ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)**. Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir

que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.” -----

--- Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es confirmar la sentencia del once de febrero de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil, del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas. -----

--- En consecuencia, se condena a la parte actora apelante, al pago de los gastos costas en ambas instancias, en virtud de que con ésta, le recayeron dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, configurándose así, la hipótesis a que alude el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. -----

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Se declaran infundados los agravios expuestos por la parte actora apelante, en contra de la sentencia del once de febrero de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil, del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 599/2018. -----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia recurrida, a que alude el punto resolutivo anterior. -----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte actora apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, de conformidad con el considerando que antecede. -----

--- **NOTIFIQUESE 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. -----

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez. Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado. Magistrado Ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'ETG /L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L'DASP.klgg.

La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 213 (DOSCIENTOS TRECE), dictada el JUEVES, 23 DE MAYO DE 2019, por los Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de 25(veinticinco) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y el nombre de los terceros ajenos a la controversia y datos de identificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de julio de 2019.